

LE CONTRAT DE VENTE

Introduction

Le contrat de vente est régi par les arts 1582 à 1701 CC : vite impuissants → pratique, usages, lois spécifiques. Les dernières dispositions relatives au contrat de vente portent sur

- les interventions des pouvoirs publics (ex. loi Breynet, loi sur les objets abandonnés, la loi sur le crédit à la consommation)
- le caractère international des relations commerciales, notamment la convention sur la vente internationale de marchandises.
 - **Les ventes internationales sont des contrats de vente entre des parties ayant leur établissement dans des états différents. L'application de la convention se fait soit parce que les deux états sont cocontractants soit en vertu des règles de droit international public.**
 - C'est du droit supplétif (art 6 Convention).
 - L'exclusion de la convention peut être expresse mais également tacite (soit 1° renvoi au droit national d'un pays qui n'a pas ratifié la convention 2° clauses contraires à la convention sur certains points 3° référence aux usages et coutumes de droit international)
- Remarque : les incoterms : 4 catégories évoquées ici
 - Ex work : délivrance par mise à disposition de l'acheteur
 - FCA, FOB, FAS : transport principal payé par le vendeur – FOB : free on board, transport jusqu'à un port désigné (après bastingage et dédouanage, les risques sont à l'acheteur)
 - SFR, CIF : risques pour l'acheteur et transport pour vendeur. Exception : CIF où assurance pour risques normaux
 - Vente à l'arrivée (DDP)
 - Des modifications sont possibles : art 1134. Les incoterms visent surtout le transport et non le transfert de propriété. En pratique, CIF pour le vendeur, FOB pour l'acheteur.

Titre Premier – Le droit commun de la vente

Chapitre 1.- Définition et caractère du contrat de vente

- **C'est un contrat par lequel une personne s'oblige à transférer à un autre la propriété d'une chose (ou plus généralement d'un droit quelconque) contre une somme d'argent que celle-ci s'oblige à lui payer.**
- 1582 : transfert de propriété et pas seulement de la vacua possessio → **1583**
- Contrat synallagmatique et à titre onéreux + 1104 (aléatoire ou commutatif).
- La vente est ferme et définitive dès les échanges des consentements
- E° : vente d'un genus ou clause de réserve de propriété.
- Mais délai de repentir existe dans :
 - les ventes à distance (art 80 – e° 80§4 LPC)
 - ventes au consommateur hors de l'entreprise du vendeur (au domicile de l'acheteur, par ex. : art 86 et ss. LPC)
 - ventes avec crédit à la consommation hors de l'entreprise ou par l'intermédiaire d'un organisme de crédit
- La possibilité de se dédire existe dans :
 - les ventes avec arrhes (indemnités dues)
 - les ventes à réméré ou à faculté de rachat
- Possibilité d'insérer des clauses de résiliation unilatérale, conditions résolutoires ou suspensives.

Chapitre 2.- Objet de la vente : 2 obligations réciproques

1. De la chose vendue

- Règles générales : 1126 à 1130
- Applications : 1598, 1600, 1601 al 1
- Dispositions spécifiques: 1601, al 2, 1599

§1 Perte partielle de la chose au moment de la vente

- 1601 al 2 : option de l'acheteur mais pas si déchet insignifiant (bonne foi)

§2 Vente de la chose d'autrui

- 1599 : nullité d'une telle vente → controversée ; doctrine majoritaire :

Principe

Avant le Code Civil : pas nul → recours en garantie contre le vendeur si troublé

Après le Code Civil : nul → action préventive possessoire.

Champ d'application de la règle

Que pour les corps certains vendus comme appartenant au vendeur

Ne s'applique pas si :

- genus
- contrat innommé entraînant une obligation de faire

Caractère de la nullité

- relative, invocable par l'acheteur seul
- prescription : 1304
- action en nullité : anticipation sur l'action en garantie du chef d'éviction (nullité relative)

Dommages et intérêts

Si l'acheteur est de bonne foi : dommages et intérêts

Validation de la vente par un fait postérieur :

- si le vrai propriétaire valide la vente
- si le vendeur acquiert ultérieurement la propriété de la chose
- si le vrai propriétaire accepte purement et simplement la succession du vendeur

Les faits nouveaux doivent toutefois se réaliser avant toute action intentée.

2. Du prix

1. **C'est la somme d'argent que l'acheteur s'oblige à payer en échange de la chose.** Il doit consister en argent. C'est ce qui distingue la vente de l'échange.

2. Déterminé (ou déterminable si fixé en fonction d'éléments objectifs soustraits à la volonté des parties)

La déterminabilité s'applique aussi aux variations de prix (attention aux clauses de révision de prix)

C'est important pour les contrats d'approvisionnement et de concession de vente où il est malaisé de fixer le prix, la nature, la quantité, la qualité des marchandises au moment de la conclusion d'un tel contrat.

Jurisprudence française : application rigoureuse des articles 1782 et ss mais ce fut critiqué par la doctrine. La Cour de Cassation pencha alors

pour la notion de contrat cadre (engendrant éventuellement une obligation de faire) mais pas pour la notion de vente. Les contrats d'entreprise, le mandat, la commission échappent donc à la qualification de vente.

Jurisprudence belge : depuis toujours, l'on considère que ce sont des accords-cadres dont le but est la commission de produits et l'assistance/coopération entre parties.

Il n'y a donc pas d'application de l'art 1591 sauf en ce qui concerne les livraisons en application du contrat cadre.

3. Intervention d'un tiers : arts 1591 et 1592

a) Prix fixé par les parties mais avec intervention d'un tiers pour le calculer → art 1591 CC. On donne dans le contrat les bases objectives et l'expert doit évaluer le prix. Le rôle des parties est essentiel, celui de l'expert accessoire.

b) Prix fixé par un tiers

S'il ne veut pas, ou ne peut pas, il n'y a pas vente.

Question de la nature de la clause :

1° Vente sous condition suspensive de la fixation d'un prix par un tiers (! ne doit pas être un élément essentiel du contrat). Si la condition se réalise : rétroactivité sinon pas de vente.

2° Vente dès le départ mais convention adjointe quant au prix : mandat au 1/3. La vente est-elle parfaite avant l'intervention du tiers ? Selon certains oui, car le tiers est un élément objectif : c'est donc déterminable
Selon d'autres, non, il y a vente seulement au moment de la fixation du prix. Jusqu'à là, les risques sont pour le vendeur (solution adoptée par Cour de Cassation)

4. Prix réel (ou sérieux) : intention sérieuse du vendeur de l'exiger sinon risque que la vente soit considérée comme une donation.

5. Vileté du prix sans incidence sauf

a. le cas de l'art 1674

b. les ventes à prix dérisoire : on considère qu'il n'y a pas de prix et donc pas de vente (ex. vente contre rente viagère non supérieure aux revenus de la chose : donation ?)

Remarques : Si prix plus élevé → solutions : vices, lois sur les réglementations des prix sinon pas de recours

Si prix inférieur → vices, lésion 1674, 31 LPC mais condamné par la loi de 1998 modifiant la LPC.

Chapitre 3.- Capacité des cocontractants.

1. Prohibition de la vente entre époux

a) *Principe* = interdiction (1595 al 1) parce que

Sanction : nullité relative (époux et créanciers).
--

- abus d'influence
- ventes simulées pour caractère d'irrévocabilité (>< 1096 CC)
- libéralités > QD
- ventes pour soustraire aux créanciers des biens

4 exceptions : 1595 mais concerne surtout des opérations de dation en paiement.

b) *Défaut de pouvoirs* (215§1 CC) : protection du logement familial

2. Prohibitions d'acquérir

a) 1596 : tuteurs (renvoi à 450 CC), etc. car intérêt personnel >< intérêt général

Sanction : annulation mais, ≠ à 1125, pas demandée par l'incapable mais par la personne que l'on veut protéger.

b) 1597 : magistrats etc.

Chapitre 4.- Interprétation des contrats

1602 Pacte obscur interprété >< vendeur (économiquement le plus fort)

~~1602~~ dans les ventes internationales → retour à 1162

Chapitre 5.- Des obligations du vendeur

3 obligations principales : transfert, délivrance, garantie de la possession utile et paisible + obligations découlant de 1135

Remarque : 1603 : pas d'obligation de transfert mais conventions engendrant obligation de dare par elle-même translatrice de propriété !

1. De la délivrance

1604 : **C'est l'obligation de remettre à l'acheteur une chose conforme à la chose convenue.**

Les modes sont énumérés dans le CC mais sont incomplets : appréciation souveraine des Tribunaux.

A. Moment

Principe : immédiatement

Exception : droit de rétention du vendeur dans les ventes au comptant (1612)
dans les ventes à crédit si faillite,
déconfiture

Exception : si caution (1613)

B. Lieu

- si corps certain (species) : lieu où était la chose sauf clause contraire (1609, application de 1247 al 1)
- si chose de genre : domicile du débiteur (vendeur) (1247 al 1 et 2) → dettes quérables et non portables.

C. Sanction (1610 et 1611, applications de 1184 et 1146)

Résolution judiciaire ou exécution en nature ou par équivalent.

! Dans les ventes commerciales, ces sanctions sont inefficaces : dérogations.

1) faculté de remplacement

Conditions : 1° mise en demeure (délai pour le débiteur s'exécute)
2° remplacement au meilleur prix
3° inexécution

2) réfaction : diminution du prix équivalente à la moins-value supportée par l'acheteur.

« Qui doit garantie ne peut évincer »

Applications :

- a) revendication par vendeur s'il en devient propriétaire
- b) véritable propriétaire ne peut revendre s'il hérite du vendeur et qu'il accepte purement et simplement.
- c) transcription quand deux vente : celui qui n'a pas transcrit à temps a une action contre le vendeur
- d) vente d'un fond de commerce comprenant cession de clientèle et ouverture par le vendeur d'un magasin concurrent où essaie de récupérer la clientèle (trouble de fait).

Jurisprudence : c'est une obligation indivisible (ex. deux successeurs acceptant purement et simplement ; un ne peut pas revendiquer l'immeuble pour moitié)

§2 Evictions venant de tiers (garantie du fait de tiers)

- éviction
- cause antérieure à la vente
- trouble actuel

A) Faits donnant lieu à garantie

I. Notion d'éviction

Délaissement de tout ou partie de la chose vendue ordonnée en justice contre l'acheteur en vertu d'un droit exercé par un tiers.

Exemples (en ce compris des cas ne rentrant pas dans la définition mais dont la situation de l'acheteur est parallèle):

- dépossession de l'acheteur suite à une action en revendication
- dépossession de l'acheteur suite à une action hypothécaire
- dépossession de l'acheteur suite à une action en nullité, en résolution, ... contre le vendeur
- *délaissement de l'objet en fait par l'acheteur (! 1640) devant l'évidence du droit du tiers*
- *paiement de créances hypothécaires antérieures à la vente pour la conservation de la chose*
- *conservation de la chose à tout autre titre qu'acheteur*
- 1626 : acheteur souffre de charges réelles et personnelles
- privation d'une servitude active
- tout manquement quelconque à la possession de la chose vendue telle qu'elle a été précisée dans le contrat (notion de faute n'intervient pas même si l'acheteur était au courant de la charge, le vendeur n'est pas exonéré : Cass.)

➔ Trouble doit être de droit (> prétention juridique)

Si trouble de fait : c'est à l'acheteur de se défendre lui-même (ex. 1725 en matière de bail) SAUF si le trouble de fait résulte d'une prétention juridique.

II. Evictions dont le vendeur est garant

a) Règle générale : cause antérieure à la vente (884)

Applications :

- changement de législation après la vente
- achèvement de la prescription commencée antérieurement car acheteur pouvait l'interrompre

Exception : cause postérieure si imputable au vendeur

b) Règles spéciales concernant notamment les servitudes possessoires

1626, 1638 Charges déclarées par lui	}	Pas de garantie
1638 Servitudes apparentes		
Servitudes naturelles et légales		

Selon certains auteurs, ne sont pas soumises à la garantie certaines charges connues en fait (FR >< Cass.be : connaissance personnelle de l'acheteur sans incidence sur la garantie)

III. Trouble actuel

Crainte d'être troublé ne suffit pas, il faut un trouble. En attendant le trouble, solution = suspension du paiement (1653) ou 1599 si vente d'un bien appartenant à autrui.

B) Effets de la garantie d'éviction

I. Obligation de secourir l'acheteur

Garantie incidente dont le délai est fixé par le juge (857)

3 utilités :

- a) éviter les tracasseries du procès à l'acheteur par sa mise hors cause et droit pour l'acheteur d'y assister (si crainte de collusion)
- b) éviter les frais d'un second procès car la même décision portera sur le règlement de l'éviction et sur le recours de l'acheteur
- c) éviter la preuve autorisée par 1640 in fine par le vendeur au cas où l'acheteur soutiendrait seul le procès.

II. Droits en cas d'éviction consommée

a) Cas d'éviction totale

Action repose sur 1184 (résolution de la vente avec dommages et intérêts)

- 1630 : restitution du prix ; sous réserve de 1632
- dommages et intérêts complémentaires (y inclus certains remboursements)

Le vendeur doit ceci même s'il est de bonne foi (e° impenses voluptuaires 1635)
L'acheteur de mauvaise foi n'a pas droit aux dommages et intérêt lorsque cause d'éviction tient à la non propriété du vendeur (1599 in fine).

b) Cas d'éviction d'une partie de la chose

Fonction de l'importance de l'éviction :

- résolution avec dommages et intérêts 1636 : gravité appréciée par le juge
- dommages et intérêts 1637 : Valeur calculée d'après l'estimation à l'époque de l'éviction (et non au moment de la vente : >< 1631 ?)

c) Cas d'évictions résultant de l'existence de servitudes : cfr. B)

§3 Clauses modificatrices ou exclusives de garanties (les garanties de fait)

Clauses extensives : la clause « quitte et libre de toutes charges, privilèges ou hypothèques. »

Clauses restrictives

Clauses destructives : les clauses de non garantie

Limitations :
- SF garantie du fait personnel car impératif (1628)
- pas de dommages et intérêts : clause valable mais restitution du prix (1629) sauf si acheteur de mauvaise foi, ou achat à ses risques et périls car là, c'est une vente aléatoire (**le prix est alors la contrepartie de la chance qui appartenait au vendeur et qu'il a transmise à l'acheteur**).

Remarques : 1° clauses spéciales (visant telle cause d'éviction) fréquentes et valables dans les mêmes limites que les clauses générales (ci-dessus). 2°

Garantie ne joue (1626) que pour les causes d'évictions et charges non déclarées. S'il y a déclaration, clause inutile et pas de restitution du prix (vu que pas lieu de faire jouer la garantie).

1. De la garantie des vices cachés dits rédhibitoires

Introduction

1641 : garantie de la possession utile (en + de garantie de la possession paisible)

Garantir : tenir indemne quelqu'un des conséquences de tel ou tel fait

Les sanctions et les recours sont déclenchés sans devoir prouver de fauter et dont on ne peut se libérer que par une cause étrangère libératoires.

→ art 1643 (résolution de la vente, diminution du prix → véritable garantie ;

En revanche, pour dommages et intérêts complémentaires, faute et responsabilité contractuelle : 1645)

Textes

Droit commun : 1641 à 1649

Animaux domestiques : L.28081885 et AR 24.12.87

Produits défectueux : Dir. 25.07.85 → L. 25.02.91

Chose non conforme : Recours contre vices cachés : Convention de Vienne

Biens de consommation : Dir. 25.05.99 → L. (garantie de deux ans : condition minimale de garantie)

A) Régime légal

1.- Conditions d'exercice

§1 Conditions de fond

a) existence d'un vice

a. intrinsèque – fonctionnel

Conception traditionnelle : intrinsèque => **défaut affectant la matière de la chose ou sa structure**

Conception moderne : fonctionnel (Cass.be) => **vice rendant impropre la chose à l'usage auquel à la connaissance du vendeur l'acheteur la destine.** Garantie que si le vendeur savait mais ! la destination de la chose peut avoir été communiquée implicitement.

b. compatibilité du produit à des normes techniques

Exonération de la garantie si compatibilité avec des normes techniques ? Cass. 06.11.59

- prescriptions légales (garantie) ne peuvent être modifiées par voie réglementaire
- la conformité à des normes techniques n'exclut pas que la chose puisse être entachée de vice caché.

c. Preuve du vice

Conditions de la garantie doivent être établies par l'acheteur => preuve du vice en premier lieu par toute voie de droit, de manière directe ou indirecte.

b) caractère caché du vice

Pas les vices apparents : 1642

Un vice caché est un vice, défaut, qui, lors de la prise de possession de la chose, n'a pu apparaître raisonnablement à l'acheteur qui s'est livré à une vérification normale.

Si examen attentif d'un homme sérieux <=> vice apparent

C'est une question de fait

Pas de garantie si l'acheteur le savait (de fait ou par une communication du vendeur)

c) gravité du vice : art 1641

d) antériorité du vice par rapport à la vente

Existence du vice (au moins en germe) car à partir de la vente, les risques sont à l'acheteur.

§2 Condition de mise en œuvre : le bref délai

A) Texte : 1648 CC

B) Point de départ : le moment de la vente (ou délivrance)

Parce qu'obligation de l'acheteur de rechercher à ce moment là si la chose est viciée mais cette règle n'est pas absolue (ex. du vice qui n'apparaîtrait qu'après usage prolongé : départ=apparition du vice). Selon la Cour de Cassation, appréciation du juge mais il doit tenir compte de la nature du vice.

C) Durée du bref délai : 6mois à 2 ans (prudence des juges du fond)

D) Eléments susceptibles de suspendre l'écoulement du délai

1. Des pourparlers sérieux

Action en justice dans le bref délai ;

Simple réclamation ne suspendent pas le bref délai mais celles-ci peuvent se transformer en pourparlers sérieux. Si il y a, pendant ceux-ci, la poursuite d'un arrangement à l'amiable, le bref délai peut être suspendu mais dès l'échec de ces pourparlers, l'action doit être intentée sans délai.

Rem. Si pas d'espoir d'obtenir une solution non contentieuse : ce ne sont pas des pourparlers sérieux

2. Expertise

Pas 1 règle absolue car

1° expertise doit être demandée dans le délai

2° dangereux de croire que suspension totale : tout est sujet et fonction de circonstances soumises à vérification par le juge

- Extinction de la responsabilité : 10 ans après la mise en circulation du produit ; 3 ans après le moment où la victime a eu ou aurait du avoir connaissance du dommage, du défaut et de l'identité
- Clauses : 1643 >< 10L.
- En conclusion, peu de changement mais fin à l'insécurité juridique

2.- Recours ouverts à l'acheteur

§1. Le choix offert à l'acheteur : action réhibitoire (résolution) ou estimatoire (maintien) : art 1644

A) Limitation du choix

- règle de 1648
- si vice pas suffisamment grave : diminution du prix seulement

B) Base : garantie des vices cachés

Possibilité de demander réparation ou remplacement de la chose
 Réparations : accordées par décisions isolées – fondement : 1644 (réparation en nature est une modalité de l'action estimatoire)
 Remplacement : ne peut être exigé sur cette base

C) Choix imposé par le vendeur possible ?

Choix qu'a l'acheteur mais attention abus de droit toujours possible dans le choix effectué.

§2. L'éventuelle déduction de dommages et intérêts complémentaires et la présomption de connaissance du vice mis à charge du vendeur professionnel.

A) Etat des textes

1643, 1646, 1645, 2268

B) La jurisprudence belge

- **présomption de connaissance de vice caché dans le chef du vendeur professionnel (Cass.be) même si l'acheteur est un professionnel**
- caractère réfragable : le fournisseur doit prouver le caractère indécélable du défaut

Remarque pour les marchands de choses semblables, la preuve de l'ignorance invincible est plus facilement admise

- Fondement :

- Présomption de mauvaise foi mais rejet car

- Cass. 06.05.77 : obligation de fournir la chose sans vice (prendre toutes les mesures nécessaires pour déceler ces vices) → Interprétation différente :
 - 1° obligation de résultat (exonération par CEL)
 - 2° obligation de connaissance
 - 3° présomption de faute
 - 4° présomption d'aptitude à découvrir le vice

§3 La garantie des vices cachés laisse-t-elle subsister d'autres recours au bénéfice de l'acquéreur ?

1) AGVC et action en nullité pour erreur

ANE : qualité substantielle n'existe pas

AGVC : qualité ok mais vice caché

→ difficile à distinguer. Il est des hypothèses où cela se superpose ; en ce cas, choix (important car bref délai de l'AGVC 1648)

2) AGVC et action en nullité pour dol

Choix

3) AGVC et action en non-conformité

=> manquement à l'obligation de délivrance

=> en général, vices apparents mais parfois plus tard et juges considèrent que l'ANC existe toujours

Les deux notions sont distinctes si conception utilisée est celle du vice intrinsèque. Parenté étroite si vice fonctionnel. Dans ce cas choix.

B) Aménagements conventionnels à la GVC

1. Principes

Garantie > nature vente } => dérogations conventionnelles possibles
+ 1643

2. Clauses extensives de garantie

Rares, dérogation à 1642

3. Clauses limitatives (spécifiques) ou exonératoires (générales) de garantie

A) LPC

- Nullité de ces clauses : art 32-12 LPC
- DC reste applicable si pas 1 vente entre professionnels et consommateurs

B) Droit commun

- Si connaissance du vice par fabricant ou vendeur : dol
- Si clause → tentative d'exonération de son dol → nullité clause
Pour éviter la garantie, avertir l'acheteur (ventes en occasion ou prix diminué)
C'est différent pour le vendeur professionnel

4. Clauses fixant conventionnellement la durée du bref délai

Clause valable si délai raisonnable mais ! peut être considérée comme clause limitative de la GVC (opposable que si vendeur de BF, condamnable par l'art 32.13 LPC)

Chapitre 6. Des obligations de l'acheteur : payer le prix, prendre livraison de la chose, payer les frais d'actes et autres accessoires de la vente (1593)

1. De l'obligation de payer le prix

§1 Lieu et temps du paiement

- Conventions des parties (1650 in fine)
- Sinon au lieu de la délivrance (1651)

1651 = application du principe de l'exécution simultanée des obligations

→ 1°) lieu (domicile vendeur) ≠ DC (domicile acheteur)

Retour au DC qd règle écartée : prix devient quérable

2°) temps - si terme pour délivrance : terme pour prix + 1653 : application de l'exceptio non adimpleti contractus mais aussi quand on a la crainte d'être troublé.

Rem. Vendeur ne peut pas cesser le trouble. Pour avoir paiement, il peut donner caution pour restitution du prix.

§2 Intérêts du prix : 1652

Si convention

Si sommation de payer (1153)

Si chose vendue produit des fruits et des revenus (rem. Pq distinguer ?)

§3 Conséquences du défaut de paiement du prix. Garantie du vendeur non payé.

Loi → garanties :

- 1) droit de rétention (1612 et 1613)
- 2) privilège (20, 5° ; 27, 1°LH)

- 3) droit de revendication si vente d'effets mobiliers (2, 5°LH)
- 4) résolution de la vente (1654, 1655, application de 1184)
- 5) !! 1656 : clause de résolution de plein droit → sommation obligatoire

2. De l'obligation de prendre livraison (1135 et 1160)

- Conventions, usages locaux sinon immédiatement
- Si inexécution du vendeur :
 - 1° poursuite du contrat (1264)
 - 2° demande résolution (1184)
- Valeurs mobilières, dérogation à 1184 : 1657
 - => si terme : résolution de plein droit ss sommation
 - car
 - 1° négoce entravé
 - 2° variation des prix et produits périssables
 - => Contrepartie : faculté de remplacement

Chapitre 1.- Règles spécifiques concernant des ventes particulières

1. Vente d'immeuble : rescision pour cause de lésion

Principe : 1118 Exception : 1674 et ss

⇒ ne jouent pas pour les ventes aléatoires, les ventes de nu propriété ou d'usufruit, les ventes à rente viagère mais il faut réellement un aléa. Si même avec la chance la plus favorable, on est encore lésé de plus de 7/12 : lésion accordée.

Durée de l'action : 2 ans à partir du jour de la vente (1676) – délai préfix. Une ressource laissée à l'acheteur : paiement d'un supplément de prix (1681).

L'action en rescision est une action en nullité (relative). La vente est annulée avec effet rétroactif.

2. La vente avec déclaration de command

Vente réservant à l'acheteur la faculté de se substituer comme un acheteur véritable (command) une autre personne à désigner par lui et à l'égard de laquelle seule le contrat produira ses effets.

Si la personne n'est pas désignée → acheteur

But : cacher le nom du véritable acheteur

Difficultés d'ordre fiscal : éviter une double perception de droits d'enregistrement, tel est parfois le but d'une telle vente.

Conditions pour une seule déduction : art 159, 1° CEnr.

3. La promesse unilatérale de vente

Contrat par lequel une personne s'engage à vendre une chose à l'autre partie aux conditions stipulées si celle-ci manifeste l'intention d'acheter dans un certain délai.

Promettant >< bénéficiaire de l'option

Manifestation de la volonté = levée d'option

C'est un contrat unilatéral

≠ contrat de vente : le bénéficiaire de l'option ≠ acheteur

≠ contrat conditionnel de vente : pas de consentement de l'acheteur

⇒ c'est un contrat sui generis : maintien de la promesse pendant un certain délai. Obligation de facere ou de non facere

⇒ exécution forcée envisageable quand le promettant refuse de passer le contrat

- ⇒ a quel moment existe le contrat ? Transfert de propriété ? Quand la volonté d'acheter existe et effet rétroactif.
- ⇒ Conséquences :
 - Transcription après la levée d'option
 - Si le promettant n'est pas propriétaire avant la vente, pas de revendication contre le tiers acquéreur ; solution : dommages et intérêts mais en application de 1382, il pourrait faire tomber la vente (tierce complicité)

4. La vente à l'essai

Vente présumée faite sous une condition suspensive que la chose soit reconnue apte, après l'essai, au service auquel elle était destinée et remplit les conditions requises.

Si contestation : experts.

Principes (point de vue obligation sous condition suspensive)

1° risques à charge du vendeur (1162)

2° effet rétroactif si essai concluant (jour du contrat) (1179)

La qualification dépend de la volonté des parties. Si dépend de l'appréciation exclusive de l'acheteur, c'est une promesse unilatérale de vente ou une vente sous condition résolutoire. La vente à l'essai peut résulter des usages.

5. Vente ad gustum

1587 : vin, huile, etc. goûtés et agréés par l'acheteur

consentement de l'acheteur en suspens

// promesse unilatérale de vente sauf que obligation de dégustation

- ⇒ 1° pas d'expertise 2° risques au vendeur 3° transfert de propriété au moment de l'agrément

6. Ventes de choses qui se comptent, se pèsent ou se mesurent

1585 : propriété et risque au vendeur tant que cela n'a pas été fait

1586 : si vente en bloc, parfaite.

Quels cas d'application ?

1.- vente pour un prix global et pas nécessaire de peser : 1586

2.- qd pesage nécessaire pour spécialiser : 1585

3.- quid si pesage pas nécessaire pour spécialiser mais pour le prix : 1586 (Cass.)

7. Ventes avec arrhes

Arrhes = somme d'argent (ou toute autre chose mobilière) que l'une des parties remet à l'autre au moment de la conclusion du contrat

3 rôles :

- garantie d'exécution (acompte sur prix)
- fonction probatoire (témoignage conclusion du contrat)
- moyen de dédit (parties pas liées définitivement) : 1590

8. Ventes à réméré (1659 et 1660)

= vente avec faculté de rachat : vente dans laquelle le vendeur se réserve de reprendre dans un délai convenu, la chose vendue moyennant le remboursement du prix et de certains accessoires.

! Ne rachète pas la chose → c'est une vente sous condition résolutoire (1658 in fine) mais incertitude : terme < 5 ans sinon réduction prévue par 1660

C'est un terme de rigueur : contre toutes les personnes (1661 et 1663) → pas de prolongation par le juge.

Si condition résolutoire se réalise, contrat de vente résolu rétroactivement

1183 : >< 1/3 (action contre sous-acquéreur (1664) ok sf si application de 2279)

Tous les droits réels sont anéantis mais ! respect des baux (1673)

Chapitre II – Ventes entre professionnels et consommateurs

Rem. Faire attention à 31§2 et à la notion de produits et de vendeur

1. Pratiques du commerce réglementées : la vente à distance (arts 77 à 83 LPC)

1991 modifiée en 99 (suite à Dir. 97/7/CE) : contrats à distances

- englobe les prestations de services
- adaptation au commerce électronique

Définition : art 77§1 E° : services financiers §2

- 1) droit de renonciation et droit d'information : 78 et 79 – E° : 80§4
- 2) délai de 7 jours ouvrables pour renoncer : 80§1 (à partir du lendemain pour les produits, du jour même pour les services – e° : 5 cas 80§4). Pas d'acompte avant l'expiration du délai sf vente à tempérament
- 3) exécution de la commande dans les 30 jours sinon résolution (sf MF) – il s'agit d'une disposition supplétive.
- 4) Protection des instruments de transfert électronique de fonds (> L99)
- 5) Tout clause faisant renoncer à la protection légale l'acheteur sera réputée non écrite (82§3)