

Accord sur la chose et sur le prix ne vaut pas vente !!!!!

dimanche 3 novembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Dans certaines circonstances, l'accord sur la chose et sur le prix ne vaut pas vente.

En l'espèce, par courriel du 28 avril 2015, M. P. a formulé, auprès d'une agence immobilière, une offre d'acquisition concernant un bien immobilier mis en vente par la société Perfin.

Par courriel du 30 avril 2015 adressé à l'agent immobilier, le conseil d'administration de la société Perfin a donné son accord pour la vente du bien.

La vente ne s'étant pas réalisée, M. P. et la société NP investissement ont assigné la société Perfin en réalisation forcée de la vente

Ces derniers ont vu rejeter leurs demande par toutes les juridictions.

En effet, il résulte des éléments versés aux débats que :

- dans son offre d'acquisition, M. P. a précisé que le *"prix sera payé comptant lors de l'acte notarié"*, que *"l'acquisition sera réalisée sans recours à un prêt"* et que le notaire qui le représentait était M. J., notaire à Paris,
- de son côté, la société Perfin en manifestant son accord, a indiqué à l'agent immobilier qu'elle était à sa disposition *"pour tout document ou toutes formalités ultérieures nécessaires pour réaliser la vente"*,
- enfin, dans son courriel du 4 mai 2015, l'agent immobilier a informé M. P. de ce que les notaires étaient déjà en contact, celui du vendeur ayant déjà fait les demandes de pièces qu'il devait transmettre à *"Me J. afin de pouvoir préparer la promesse"*

Ainsi, il se déduit de ces éléments que les parties avaient, d'un commun accord, soumis la rencontre de leur volonté respective de vendre et d'acquérir à la signature d'un avant-contrat de vente, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal, qui s'est borné à répondre au moyen des demandeurs, relatif à la perfection de la vente, et à donner leur exacte qualification aux faits et actes litigieux, a dit que les parties en étaient restées au stade des pourparlers

En conséquence, la vente n'étant pas parfaite.

En d'autres termes, les parties avaient, d'un commun accord, soumis la rencontre de leur volonté respective de vendre et d'acquérir à la conclusion d'un avant-contrat et qu'elles en étaient restées au stade des pourparlers lorsque M. P. et la société NP investissement avaient introduit l'instance

En conséquence, la cour d'appel a pu en déduire que la vente n'était pas parfaite.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 27 Juin 2019 n°18-15.863