

16 mars 2022  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 21-10.586

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300257

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 16 mars 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 257 F-D

Pourvoi n° R 21-10.586

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 MARS 2022

1°/ Mme [J] [V],

2°/ M. [Y] [S],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° R 21-10.586 contre l'arrêt rendu le 20 novembre 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [P] [B],

2°/ à Mme [M] [D], épouse [B],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [V] et de M. [S], de la SCP Alain Bénabent, avocat de M. et Mme [B], après débats en l'audience publique du 8 février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Nivôse, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

**Exposé du litige**

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 novembre 2020), le 16 mai 2016, M. [S] et Mme [V] ont proposé à M. et Mme [B] d'acquérir leur bien immobilier sans avoir recours à un prêt, pour le prix de 735 000 euros.
2. Après avoir accepté cette offre, M. et Mme [B] ont informé M. [S] et Mme [V], le 20 mai 2016, qu'ils se rétractaient au profit d'un acquéreur plus offrant.
3. Estimant la vente parfaite, M. [S] et Mme [V] ont assigné M. et Mme [B] en réparation de leur préjudice.

## Moyens

### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

### Énoncé du moyen

4. M. [S] et Mme [V] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de dommages et intérêts contre M. et Mme [B], alors « que la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ; qu'en jugeant pourtant que « la simple acceptation d'une offre par M. et Mme [B] suffit à établir que les parties n'en étaient qu'au stade des pourparlers », la cour d'appel a violé l'article 1583 du code civil. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

Vu l'article 1583 du code civil :

5. Aux termes de ce texte, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.
6. Pour rejeter la demande de M. [S] et Mme [V] tendant à voir déclarer la vente parfaite, l'arrêt retient que la mention d'une simple acceptation d'une offre par M. et Mme [B] suffit à établir que les parties n'en étaient qu'au stade des pourparlers.
7. En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que la proposition d'achat du 16 mai 2016, qui indiquait la chose à vendre et le prix proposé sans concours bancaire avait été contresignée par M. et Mme [B] qui y avaient ajouté la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour acceptation de l'offre », de sorte qu'il y avait accord des parties sur la chose et sur le prix rendant la vente parfaite, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de dommages et intérêts formée par M. [S] et Mme [V], l'arrêt rendu le 20 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne M. et Mme [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [B] et les condamne à payer à M. [S] et à Mme [V] la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme [V] et M. [S]

[V] et M. [S] font grief à l'arrêt infirmatif attaqué de les AVOIR déboutés de leur demande de dommages et intérêts dirigée à l'encontre des consorts [B] ;

1°) ALORS QUE le document intitulé proposition d'achat précisait l'objet de la vente, à savoir une maison et de son terrain de 686m<sup>2</sup>, situé au [Adresse 2]) et son, prix d'acquisition de 735 000 euros, payé comptant sans concours bancaire ; qu'il comporte en outre la mention « bon pour acceptation de l'offre » et la signature des vendeurs ; qu'en jugeant pourtant que le document comportait « seulement la précision que Mme [V] et M. [S] déclaraient ne pas solliciter de concours bancaire étant en mesure de payer le prix comptant », pour en déduire que les parties n'en étaient qu'au stade des négociations, la cour d'appel a dénaturé la proposition d'achat, et a violé le principe selon lequel les juges ne doivent pas dénaturer les documents de la cause ;

2°) ALORS QUE la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ; qu'en jugeant pourtant que « la simple acceptation d'une offre par M. et Mme [B] suffit à établir que les parties n'en étaient qu'au stade des pourparlers », la cour d'appel a violé l'article 1583 du code civil ;

3°) ALORS QU'en l'absence de précision en sens contraire, le prix est payable comptant au jour et au lieu réglés par la vente au jour de la délivrance ; qu'en jugeant que le document comportait « seulement la précision que Mme [V] et M. [S] déclaraient ne pas solliciter de concours bancaire étant en mesure de payer le prix comptant » pour en déduire que les modalités de paiement du prix n'étaient pas déterminées, et que les parties n'en étaient qu'au stade des pourparlers, la cour d'appel a violé les articles 1650 et 1651 du code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, sauf à ce que les parties aient fait d'un aspect accessoire un élément essentiel de la vente, la vente est parfaite dès qu'on est convenu de la chose et du prix ; qu'en jugeant que la vente n'était pas conclue, dès lors que la proposition d'achat ne comprenait pas les modalités de paiement du prix ni les autres formalités ultérieures pour la réalisation de la vente, sans pour autant relever que les vendeurs ou les acquéreurs auraient fait de

ces modalités accessoires un élément essentiel de leur consentement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1583 du code civil.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris g1  
20 novembre 2020 (n°18/21521)

## **Textes appliqués**

Article 1583 du code civil.

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 16-03-2022
- Cour d'appel de Paris G1 20-11-2020