

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE MOYEN UNIQUE, EN SES DIVERSES BRANCHES : ATTENDU QU'IL RESULTE DES CONSTATATIONS DES JUGES DU FOND QUE, PAR CONVENTION DU 5 DECEMBRE 1954, LA CAVE COOPERATIVE DE COLLIOURE A CONSENTI A SALEMBRIER, X... GEORGES, X... ROGER ET SARDA UNE OPTION, VALABLE QUINZE JOURS, POUR L'ACHAT D'UN TERRAIN ;

QUE L'ACCORD STIPULAIT QUE SUR LE PRIX FIXE A 2.500.000 F (ANCIENS) UN ACOMPTE PROVISIONNEL DE L'ORDRE DE 20 % SERAIT VERSE PAR LES ACQUEREURS DANS LE DELAI DE L'OPTION "EN ATTENDANT QUE L'EMPRUNT DEMANDE A UN ORGANISME PRETEUR SOIT ACCORDE" ;

QUE DANS LE DELAI L'OPTION A ETE LEVEE ET L'ACOMPTE PAYE ;

QUE PAR EXPLOIT DU 1ER MARS 1957, LA COOPERATIVE A, EN SE FONDANT SUR LE DEFAUT DE PAYEMENT DU SOLDE DU PRIX, ASSIGNE LES ACQUEREURS EN RESOLUTION DE LA VENTE ET EN DOMMAGES-INTERETS ;

ATTENDU QUE LE POURVOI FAIT GRIEF A L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR PRONONCE LA RESOLUTION DU CONTRAT POUR RETARD DANS LA REALISATION PAR LES ACQUEREURS DE LA CONDITION A LAQUELLE ETAIT SUBORDONNE LE PAYEMENT DU SOLDE DU PRIX, TOUT EN RECONNAISSANT QUE LA CONVENTION NE FIXAIT AUCUN DELAI POUR CETTE REALISATION, MOTIF PRIS DE CE QUE LE RETARD AURAIT FAIT APPARAITRE QUE LES ACQUEREURS AVAIENT EMPECHE QUE LA CONDITION FUT ACCOMPLIE DE LA MANIERE DONT LES PARTIES AVAIENT VRAISEMBLABLEMENT ENTENDU QU'ELLE LE FUT, QU'ELLE DEVRAIT DONC ETRE TENUE POUR ACCOMPLIE ET QUE LES ACQUEREURS MIS EN DEMEURE DE REALISER LA VENTE PAR ACTE AUTHENTIQUE ET DE PAYER LE SOLDE DU PRIX AURAIENT MANQUE A LEUR OBLIGATION ESSENTIELLE EN S'Y REFUSANT, ALORS QUE, D'UNE PART, L'HYPOTHESE EMISE PAR LES JUGES DU FOND QUANT A L'INTENTION DES PARTIES CONSTITUE UN MOTIF DUBITATIF QUI NE PEUT DONNER UNE BASE LEGALE A LA DECISION ;

QU'AU SURPLUS LA CONVENTION DES PARTIES QUI REVELE PRECISEMENT LEUR INTENTION NE FIXANT AUCUN DELAI A LA REALISATION DE LA CONDITION, CELLE-CI NE POUVAIT ETRE TENUE POUR NON REALISEE PAR LA

FAUTE DES DEBITEURS, QUEL QUE FUT LE TEMPS ECOULE DEPUIS LA CONVENTION, TANT QUE SA REALISATION N'ETAIT PAS DEVENUE IMPOSSIBLE, CE QUE L'ARRET N'AFFIRME PAS ET POUVAIT D'AUTANT MOINS AFFIRMER QUE LES JUGES DU FOND CONSTATENT EUX-MEMES QUE SEULS LA LENTEUR ET LE RETARD DES FORMALITES ADMINISTRATIVES ONT FAIT, JUSQU'ICI, ECHEC A LA REALISATION DE LA CONVENTION, ALORS QUE, D'AUTRE PART, LE REFUS DES ACQUEREURS DE PAYER LE SOLDE DU PRIX TANT QUE LA CONDITION MISE A SON EXIGIBILITE N'ETAIT PAS REALISEE NE POUVAIT CONSTITUER UNE MECONNAISSANCE DE LEUR OBLIGATION ESSENTIELLE ;

MAIS ATTENDU QU'APRES AVOIR RELEVE QUE LES PARTIES SONT D'ACCORD POUR RECONNAITRE QUE L'EMPRUNT VISE A LA CONVENTION CONSTITUE UNE CONDITION DE PAYEMENT DU SOLDE DU PRIX, LA COUR D'APPEL ENONCE QUE SI AUCUN DELAI N'A ETE FIXE POUR LA REALISATION DE CETTE CONDITION, IL EST EVIDENT QUE LA COOPERATIVE "N'A PAS VOULU LAISSER AUX ACQUEREURS UN DELAI INDEFINI POUR PAYER LE SOLDE DU PRIX D'ACHAT ET REALISER LA VENTE" ;

QU'AYANT CONSTATE QUE PLUS DE TROIS ANNEES S'ETAIENT ECOULEES SANS QUE LES ACQUEREURS AIENT FAIT LA DEMANDE DE PRET ALORS QU'ILS AVAIENT LAISSE ENTENDRE A L'EPOQUE DE LA CONVENTION QUE CETTE DEMANDE ETAIT DEJA FORMULEE, LES JUGES DU FOND ENONCENT QUE "SI LES ACQUEREURS SE SONT HEURTES A DE MULTIPLES DIFFICULTES ET A DE GRANDS RETARDS DANS L'ACCOMPLISSEMENT DE LEUR PROJET, C'EST A LA SUITE DE FAITS POSTERIEURS A LA CONCLUSION DU CONTRAT", INTERVENTION SPECULATIVE D'UN TIERS, PROJET DE REVENTE, CONSTITUTION D'UNE SOCIETE DE CONSTRUCTION, APPROBATION D'UN PROJET DE LOTISSEMENT, "TOUTES CIRCONSTANCES DONT ILS (LES ACQUEREURS) NE DEMONTRENT NULLEMENT QU'ELLES SOIENT ENTREES DANS LES PREVISIONS DES PARTIES AU JOUR DU CONTRAT" ;

ATTENDU QU'EN L'ETAT DE CES CONSTATATIONS, LA COUR D'APPEL ETAIT FONDEE D'UNE PART A DIRE, EN UNE FORMULE QUI N'EST QUE LA REPRODUCTION DE L'ARTICLE 1175 DU CODE CIVIL ET QUI N'A AUCUN CARACTERE DUBITATIF, "QUE LES ACQUEREURS AYANT, PAR LEURS AGISSEMENTS, EMPECHE QUE LA CONDITION SOIT ACCOMPLIE DE LA MANIERE DONT LES PARTIES AVAIENT VRAISEMBLABLEMENT ENTENDU QU'ELLE LE FUT", CETTE CONDITION DEVAIT ETRE REPUTEE ACCOMPLIE ET, D'AUTRE PART, A DECIDER PAR UNE APPRECIATION SOUVERAINE, QUE FAUTE PAR LES DEBITEURS D'AVOIR REMPLI LEUR OBLIGATION ESSENTIELLE, A SAVOIR LE PAYEMENT DU SOLDE DU PRIX, LA CONVENTION DEVAIT ETRE RESOLUE ;

QU'AINSI LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 3 JUILLET 1958 PAR LA COUR D'APPEL DE MONTPELLIER. NO 58-12.747.

SALAMBRIER ET AUTRE C/ CAVE COOPERATIVE DE COLLIOURE ET AUTRES.  
PRESIDENT : M. BORNET. - RAPPORTEUR : M. BETEILLE. - AVOCAT GENERAL : M. ITHIER. - AVOCATS : MM. ROQUES ET GEORGES.

---

## Analyse

**Publication :** N° 24

**Titrages et résumés :** OBLIGATION - CONDITION - REALISATION - REALISATION DE LA MANIERE DONT LES PARTIES L'ONT VRAISEMBLABLEMENT ENTENDU APRES AVOIR RELEVE QUE, DANS LA VENTE LITIGIEUSE, LE PAYEMENT DU SOLDE DU PRIX ETAIT SUBORDONNE A LA CONDITION DE L'OBTENTION D'UN PRET, QUE SI AUCUN DELAI N'AVAIT ETE FIXE POUR LA REALISATION DE CETTE CONDITION, IL EST EVIDENT CEPENDANT QUE LE VENDEUR N'AVAIT PAS VOULU LAISSER A L'ACQUEREUR UN DELAI INDEFINI, QUE PLUS DE TROIS ANNEES S'ETAIENT ECOULEES SANS QUE CELUI-CI AIT FAIT LA DEMANDE DE PRET ALORS QU'A L'EPOQUE DE LA CONVENTION IL AVAIT LAISSE ENTENDRE QU'ELLE ETAIT DEJA FORMULEE, QU'ENFIN LES DIFFICULTES AUXQUELLES IL S'EST HEURTE SONT CONSECUTIVES A DES FAITS POSTERIEURS A LA CONCLUSION DU CONTRAT, UNE COUR D'APPEL EST, EN L'ETAT DE CES CONSTATATIONS, FONDEE A DIRE, EN UNE FORMULE QUI N'EST QUE LA REPRODUCTION DE L'ARTICLE 1175 DU CODE CIVIL ET QUI N'A AUCUN CARACTERE DUBITATIF, QUE L'ACQUETEUR A, PAR SES AGISSEMENTS, EMPECHE QUE LA CONDITION SOIT ACCOMPLIE DE LA MANIERE DONT LES PARTIES AVAIENT VRAISEMBLABLEMENT ENTENDU QU'ELLE LE FUT.