



Solus consensus obligat (Le consentement oblige à lui seul)!

Commentaire article publié le 19/11/2015, vu 3334 fois, Auteur : [lajurisprudence](#)

Cass. Civ. 3ème, 12 novembre 2015, n° 14-17.790

L'article 1583 du Code civil dispose : « *Elle 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* ».

Cet article consacre le principe du consensualisme, principe essentiel du droit des contrats français tiré d'un adage latin : *Solus consensus obligat* (Le consentement oblige à lui seul). C'est notamment le fondement sur lequel la Cour de cassation va se baser pour casser l'arrêt d'appel.

En l'espèce, une personne avait confié la vente de son immeuble à une société immobilière par mandat. Il avait été conclu le 24 mai 2012 où la propriétaire avait indiqué à l'agence immobilière de son intention de le céder à un prix de 630.000€. Une personne intéressée va formuler une contre-offre avec un prix à 605.000€. L'agence va alors transmettre celle-ci à la propriétaire qui va l'accepter notamment en indiquant « *bon pour accord* ». Par la suite, la vente doit être régularisée mais la propriétaire se rétracte. Face à ce refus, la société immobilière va assigner la vendeuse pour le versement d'une commission relatif à cette vente annulée à la dernière minute par la propriétaire.

La Cour d'appel a rejeté sa demande de commission en estimant que le mandat confié à la société n'était en rien un engagement certain de vente de la part de la propriétaire et que l'acceptation ultérieure, sans aucune autre précision sauf la mention « *bon pour accord* », de l'offre d'achat à un prix inférieur à celui convenu dans le mandat n'emportait pas acceptation définitive de la propriétaire. Pour la Cour, du moment où il n'y a eu aucun engagement de vendre par la conclusion du mandat envers la société immobilière, aucune vente en tant que telle ne pouvait être caractériser. Pour elle, la rencontre entre l'offre et l'acceptation n'a pas eu lieu. Cette position pourrait paraître curieuse de la part des juges du fond qui insistent pourtant sur le fait que ce mandat avait « *pour objet la recherche d'un acquéreur* ». Dans la mesure où nous recherchons un potentiel acquéreur, ne peut-on pas considérer que nous avons l'intention de vendre, souligné en plus par l'acceptation ultérieure d'une offre formulée par un potentiel acheteur ?

La Cour de cassation va alors casser l'arrêt d'appel en considérant qu'à partir du moment où la propriétaire avait accepté l'offre diminuant le prix, le contrat de vente était formée par le simple échange des consentements. En réalité, l'offre de l'acheteur pourrait être considérée comme une contre-proposition modifiant le prix. L'accord final précisait donc bien l'objet de la vente, un bien immobilier, et le prix, de 605.000€ conformément à l'article 1583 du Code Civil. Il y avait dès le départ un engagement ferme et définitif de vendre l'immeuble de la part de la propriétaire qui est ensuite entré en négociation sur le montant de la vente. Comme l'indique la Cour, si la Cour d'appel avait fondé sa décision sur « des réserves émises » par la propriétaire, le refus de

commission aurait été justifié du fait qu'il n'y aurait eu en fait qu'une contre-proposition de sa part et non une véritable acceptation.

Il apparaît donc clair aux yeux que la Cour que la vente sera réputée parfaite et que la juridiction de renvoi accorde une commission à l'agence immobilière. Une affaire similaire avait déjà été jugée par la Cour de cassation qui avait également cassé un arrêt refusant la commission à une agence immobilière alors que les vendeurs avaient apporté la mention « *lu et approuvé, bon pour accord* » (Cass. Civ. 1er, 2 juillet 1991, n° **90-10187**).

Enfin la future réforme de droit des obligations prévoit la consécration de règles légales posant un régime juridique de l'offre et l'acceptation aux article 1113 et suivant du projet de réforme de droit des contrats.