

**Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du lundi 30 octobre 1961**
Publié au bulletin

REJET.

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QUE HOURCASTAGNOU, PROPRIETAIRE D'UN IMMEUBLE ET DE TERRAINS DONNES DEPUIS 1939 A BAIL A BOE, A CONSENTI A CELUI-CI, LE 15 JUIN 1951, PAR ACTE SOUS SEING PRIVE ENREGISTRE LE 8 JUIN 1953, UNE PROMESSE DE VENTE VALABLE JUSQU'AU 15 JUIN 1970, MOYENNANT DES PRIX QUI SERAIENT DETERMINES PAR DES ARCHITECTES ET EXPERTS-GEOMETRES AGREES CHOISIS PAR LES PARTIES ;

ATTENDU QU'IL EST REPROCHE A L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR CONSIDERE QUE L'ACTE DU 15 JUIN 1951 N'ETAIT PAS ASSUJETTI A LA FORMALITE DU DOUBLE ORIGINAL, ALORS QUE LA PROMESSE NE POUVAIT ETRE DISSOCIEE D'AUTRES CONVENTIONS AVEC LESQUELLES ELLE FORMAIT UN TOUT, ET QUE, D'AUTRE PART, L'ACTE CONTENAIT, NON PAS UNE PROMESSE UNILATERALE, MAIS UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ;

MAIS ATTENDU QU'A LA SUITE DES PREMIERS JUGES, LA COUR D'APPEL RELEVE QUE DANS SA PARTIE ESSENTIELLE ET LA SEULE DONT L'EXECUTION ETAIT EN DISCUSSION, L'ACTE S'ANALYSAIT EN UNE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE ET N'ETAIT PAS SOUMIS A LA FORMALITE DE L'ARTICLE 1325 DU CODE CIVIL ;

QU'A BON DROIT LA COUR A ADMIS QUE L'OPPOSITION, AU BAS DE L'ACTE, DE LA SIGNATURE DE BOE, QUI NE PRENAIT AUCUN ENGAGEMENT, N'ETAIT PAS DE NATURE A CONFERER A CET ACTE UN CARACTERE SYNALLAGMATIQUE ;

QU'IL SUIT DE LA QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

SUR LE SECOND MOYEN PRIS EN SES DEUX BRANCHES : ATTENDU QU'IL EST ENCORE FAIT GRIEF A LA COUR, QUI CONSTATAIT QUE LA PROMESSE NE COMPORTAIT PAS DE PRIX ET N'INDIQUAIT PAS LE NOMBRE DES ARCHITECTES ET DES EXPERTS-GEOMETRES A CHOISIR, DE N'EN AVOIR PAS MOINS DECIDE QU'IL Y AVAIT LIEU DE DIRE QUE CHACUNE DES PARTIES DEVAIT DESIGNER AU MOINS UN ARCHITECTE ET UN EXPERT-GEOMETRE, ALORS QUE, D'UNE PART, LES CONVENTIONS PREVOYANT LA FIXATION DU PRIX PAR DES EXPERTS X... PAR LES PARTIES DOIVENT ETRE CONSIDEREES COMME NULLES LORSQUE CES PARTIES NE PEUVENT SE METTRE D'ACCORD SUR CETTE DESIGNATION, ET QU'AUCUNE PROCEDURE DE DESIGNATION PAR JUSTICE N'EST PREVUE ET QUE, D'AUTRE PART, LA COUR, QUI RECONNAISSAIT L'INCERTITUDE EXISTANT SUR LE NOMBRE DES EXPERTS, NE POUVAIT SANS ARBITRAIRE DECIDER QUE CHACUNE DES PARTIES DEVAIT DESIGNER AU MOINS UN ARCHITECTE ET UN EXPERT-GEOMETRE ;

MAIS ATTENDU QUE RIEN N'INTERDISAIT AU PROMETTANT DE DISPOSER QUE LES PRIX DES BIENS OBJETS DE LA PROMESSE SERAIENT ULTERIEUREMENT DETERMINES PAR ACCORD DES MANDATAIRES DES PARTIES ;

QUE SI LE NOMBRE DE CEUX-CI N'ETAIT PAS INDIQUE DANS L'ACTE, LES JUGES DU FOND ONT USE DE LEUR POUVOIR D'INTERPRETATION EN DECLARANT QUE, COMME BOE L'AVAIT DEJA FAIT, HOURCASTAGNOU, DEVAIT DESIGNER UN ARCHITECTE ET UN EXPERT-GEOMETRE ;

QUE L'ARRET ATTAQUE A LEGITIMEMENT ADMIS QUE HOURCASTAGNOU NE POUVAIT SE SOUSTRAIRE A L'ENGAGEMENT QU'IL AVAIT PRIS EN SE REFUSANT A DESIGNER SES MANDATAIRES QUI, AVEC CEUX DEJA DESIGNES PAR BOE, DEVAIENT ARRETER LES PRIX DES BIENS QUE CE DERNIER ENTENDAIT ACQUERIR ;

D'OU IL SUIT QUE, SANS VIOLER LES TEXTES VISES AU MOYEN, LA COUR D'APPEL A LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 7 AVRIL 1960 PAR LA COUR D'APPEL DE PAU. NO 60-11.656. HOURCASTAGNOU C BOE. PRESIDENT ET RAPPORTEUR : M. BORNET. - AVOCAT GENERAL : M. JODELET. - AVOCATS : MM. COULET ET GOUTET.

Publication : N° 495

Titrages et résumés :

1° VENTE - PROMESSE DE VENTE - PROMESSE UNILATERALE - SIGNATURE PAR LE BENEFICIAIRE - PORTEE

1° AVANT RELEVÉ QUE L'ACTE LITIGIEUX CONSTITUAIT UNE PROMESSE DE VENTE UNILATERALE ET

4. AVANT RELEVÉ QUE L'ACTE EN QUESTION CONSTITUAIT UNE PROMESSE DE VENTE ORIENTÉE ET N'ÉTAIT PAS SOUMIS À LA FORMALITÉ DES DOUBLES PRÉVUS PAR L'ARTICLE 1325 DU CODE CIVIL, LES JUGES DU FOND ADMETTENT À BON DROIT QUE L'APPOSITION AU BAS DE CET ACTE DE LA SIGNATURE DU BÉNÉFICIAIRE DE LA PROMESSE, SANS ENGAGEMENT DE SA PART, N'A PAS ÉTÉ DE NATURE À LUI CONFÉRER UN CARACTÈRE SYNALLAGMATIQUE.

2° VENTE - PRIX - FIXATION - FIXATION PAR DES EXPERTS - REFUS PAR LE VENDEUR DE DESIGNER SES MANDATAIRES

2° SAISIS D'UNE DIFFICULTÉ RELATIVE À LA RÉALISATION D'UNE PROMESSE DE VENTE D'UN IMMEUBLE CONSENTIE MOYENNANT UN PRIX DEVANT ÊTRE DÉTERMINÉ "PAR DES ARCHITECTES ET EXPERTS-GÉOMÈTRES AGRÉÉS CHOISIS PAR LES PARTIES", LES JUGES DU FOND DÉCIDENT LÉGALEMENT QUE LE PROMETTANT DOIT DESIGNER, COMME L'A DÉJÀ FAIT LE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROMESSE, UN ARCHITECTE ET UN EXPERT-GÉOMÈTRE, APRÈS AVOIR INTERPRÉTÉ SOUVERAINEMENT LA CLAUSE QUI NE FIXE PAS LE NOMBRE DE CEUX-CI ET ADMIS LÉGITIMEMENT QUE LE PROMETTANT NE SAURAIT SE SOUSTRAIRE À SES ENGAGEMENTS EN SE REFUSANT À DESIGNER SES MANDATAIRES, QUI, AVEC CEUX DÉJÀ DESIGNÉS PAR LE BÉNÉFICIAIRE DE LA PROMESSE, DOIVENT ARRÊTER LE PRIX DE L'IMMEUBLE.