

Commentaire d'arrêt - Droit des obligations - Paris 12 - 2006

Cours de cassation, 3e civ., 14 septembre 2005

Sur le premier moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 1134, alinéa 3, du Code civil ;

Attendu que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 5 mai 2003), que par acte sous seing privé du 22 avril 1997 les époux Y... ont promis de vendre aux époux Z... un immeuble donné à bail aux époux A..., auxquels ils avaient délivré congé pour le 28 février 1997, sous la condition suspensive que la maison soit libérée de toute location ou occupation au jour de la vente par acte authentique ; que la condition ne s'étant pas réalisée dans le délai convenu de trois mois, les époux Y... ont vendu l'immeuble le 30 octobre 1997, avec d'autres parcelles, et moyennant un prix supérieur, aux époux X... ; que les époux Z... les ont assignés le 27 juillet 1998 en nullité de la vente du 30 octobre 1997 pour que soit déclarée parfaite la promesse intervenue le 22 avril 1997 et en dommages-intérêts;

Attendu que pour condamner in solidum les époux Y... et les époux A... à payer aux époux Z... des dommages-intérêts, l'arrêt retient que la loyauté devant présider aux relations entre les parties et consacrée par l'article 1134 in fine du Code civil, devait conduire les époux Y... à soumettre leurs nouvelles propositions à ceux auxquels ils avaient initialement promis de vendre et qui avaient été évincés par l'attitude inconséquente des locataires laissés en place ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'obligation de bonne foi suppose l'existence de liens contractuels et que ceux-ci cessent lorsque la condition suspensive auxquels ils étaient soumis a défailli, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi principal et sur le second moyen du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE,