

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 février 2019, 17-30.942, Inédit

Occultisme et Paranormal

Jurisprudence judiciaire

Date	14/02/2019
Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
Formation	civile, Chambre civile 3
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2019:C300128
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038161329

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un contrat dont la cause était discutée, l'occultisme étant invoqué dans le débat. La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] celui en l'absence duquel l'acquéreur ne se serait pas engagé", n'a pas la portée que voudrait lui donner l'appelant ; qu'en effet, il s'agissait de l'annulation d'un contrat de vente de matériel d'occultisme [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique :Vu l'article 1131 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 12 octobre 2017), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ, 4 mai 2016, pourvoi n° 15-11.351), que, par acte authentique du 28 février 2011, M. X... a acquis de M. F... et de Mme B..., moyennant le prix de 158 000 euros, une maison d'habitation en bois construite en 1986 ; qu'ayant constaté des signes de faiblesse au pied des cloisons du rez-de-chaussée, il a, après expertise, assigné les vendeurs en nullité ou résolution de la vente pour dol, erreur, absence de cause ou garantie des vices cachés ;Attendu que, pour rejeter la demande de M. X... en nullité de la vente pour absence de cause, l'arrêt retient que le bien promis a été délivré le 28 février 2011 contre paiement du prix et que, quand bien même la contrepartie au prix s'avèrerait ultérieurement dérisoire compte tenu de l'état du bien cédé, l'obligation souscrite par M. X... était pourvue d'une cause au jour de la vente ;Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'état du bien au jour de la vente ne rendait pas dérisoire, dès la formation du contrat, la contrepartie à l'obligation de M. X... de payer un prix de 158 000 euros, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;PAR CES MOTIFS :CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande en nullité de la vente pour absence de cause, l'arrêt rendu le 12 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux, autrement composée ;Condamne M. F... et Mme B... aux dépens ;Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum M. F... et Mme B... à payer la somme de 3 000 euros à M. X... ;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 quatorze février deux mille dix-neuf.MOYEN ANNEXE au présent arrêtMoyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour M. X...Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande de nullité de l'acte de vente pour absence de cause ;AUX MOTIFS PROPRES QUE « M. X... soutient que le contrat de vente, qu'il ne faut pas confondre avec l'obligation de l'acheteur, est privé de cause puisque la valeur réelle du

bien inhabitable, après déduction des frais de démolition, est dérisoire ; que Mme B... expose au contraire que le contrat comporte bien une cause puisque les vendeurs avaient l'obligation de transférer la propriété et de livrer le terrain et la maison, quand bien même, au vu de l'état de la maison, cette contre-partie pourrait paraître insuffisante. M. F... précise que l'existence de la cause de l'obligation s'apprécie au jour de la formation du contrat et qu'elle réside dans l'obtention de la contre-prestation promise par l'autre contractant ; que l'action en résolution du contrat fondée sur le vice caché n'est pas exclusive de l'action en nullité de la convention fondée sur l'absence de cause ; que l'article 1131 du code civil, dans sa rédaction applicable au jour du contrat litigieux conformément à l'article 9 de l'ordonnance du 10 février 2016, prévoit que l'obligation qui repose sur une cause inexistante, fausse ou illicite ne peut produire aucun effet ; qu'on distingue classiquement deux conceptions de la cause : La première est objective, il s'agit du but immédiat et positif recherché par les contractants. Elle se rattache à l'économie de la convention et consiste, dans un contrat synallagmatique, en la contrepartie escomptée c'est-à-dire en matière de vente, la délivrance du bien promis en échange du prix convenu. La seconde est subjective, il s'agit des mobiles ayant conduit les parties à contracter. Elle est extrinsèque au contrat et se rattache à l'ordre public et aux bonnes moeurs ; que l'arrêt de la cour de cassation du 12 juillet 1989, en partie reproduit dans les écritures de M. X... sans être versé aux débats, selon lequel "si la cause de l'obligation de l'acheteur réside bien dans le transfert de propriété et dans la livraison de la chose vendue, en revanche la cause du contrat consiste dans le mobile déterminant, c'est-à-dire celui en l'absence duquel l'acquéreur ne se serait pas engagé", n'a pas la portée que voudrait lui donner l'appelant ; qu'en effet, il s'agissait de l'annulation d'un contrat de vente de matériel d'occultisme dont la cause était illicite, l'activité de prédire et de deviner étant contraire à l'article R 34 du Code pénal ancien ; que l'arrêt illustre donc simplement la distinction décrite plus haut, la notion de cause subjective étant utilisée pour sanctionner un motif illicite de contracter ; qu'or, M. X... n'offre pas de prouver en quoi la cause du contrat de vente immobilière serait illicite ; que par ailleurs, l'existence de la cause objective de l'obligation s'apprécie au jour où elle est souscrite et sa disparition ultérieure n'est pas de nature à entraîner la nullité du contrat ; qu'or, il est constant que le bien immobilier promis a été délivré le 28 février 2011 contre paiement du prix convenu entre les parties ; qu'ainsi, quand bien même la contrepartie au prix s'avérerait ultérieurement dérisoire compte tenu de l'état du bien cédé, l'obligation souscrite par M. X... était pourvue d'une

cause au jour de la vente ; que le moyen tiré de la nullité du contrat pour absence de cause ne peut donc davantage prospérer si bien que le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions » ;ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « une absence de cause ne saurait résulter ne saurait résulter de la seule comparaison entre le prix du bien immobilier tel qu'il a été librement convenu entre les parties et le coût de la reconstruction complète de la maison en valeur à neuf ; que M. X... ne démontre donc pas que, lors de la conclusion du contrat de vente, la contrepartie contractuelle à la charge des vendeurs serait nulle ou dérisoire par rapport à ses propres obligations contractuelles ; qu'en conséquence, la demande de nullité de l'acte de vente pour absence de cause ne peut être que rejetée » ;1/ ALORS QUE l'obligation sans cause ne peut avoir aucun effet ; que dans un contrat synallagmatique, l'obligation souscrite en échange d'une contrepartie dérisoire ou illusoire est dépourvue de cause ; que si l'existence de la cause de l'obligation s'apprécie au jour où elle est souscrite, est indifférent le fait que l'inexistence de la contrepartie ou son caractère dérisoire à la date de la formation du contrat ne soit révélée qu'ultérieurement ; que la cour d'appel a jugé que l'obligation souscrite par M. X... était pourvue de cause au jour de la vente dès lors que l'immeuble a été délivré le jour de la vente et que ce n'est qu'ultérieurement que la contrepartie au prix s'était avérée dérisoire compte tenu de l'état du bien cédé ; qu'en se prononçant au regard de la date de la révélation de l'inexistence de la contrepartie quand il résultait de ses constatations que l'obligation de payer le prix était dépourvue de cause compte tenu de l'état de l'immeuble à la date de la vente, peu important que cet état n'ait révélé qu'ultérieurement, a violé l'article 1131 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;2/ ALORS QUE, en toute hypothèse, M. X... faisait valoir qu'il résultait du rapport de l'expert judiciaire qu'au jour de la vente la maison présentait déjà un tel danger qu'elle était inhabitable et ne pouvait qu'être détruite ; qu'en se bornant à considérer que le bien immobilier promis a été délivré le 28 février 2011 contre paiement du prix convenu entre les parties et que quand bien même la contrepartie au prix s'avérerait ultérieurement dérisoire compte tenu de l'état du bien cédé, l'obligation souscrite par M. X... était pourvue d'une cause au jour de la vente, sans rechercher si l'état du bien, ne rendait pas dès le jour de la vente la contrepartie dérisoire et privait ainsi l'obligation souscrite de cause, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1131 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.ECLI:FR:CCASS:2019:C300128

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 14 février 2019,
ECLI:FR:CCASS:2019:C300128. Base open data des décisions de justice de l'ordre judiciaire,
tenue par la Cour de cassation. Diffusée via Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038161329>. Données sous Licence Ouverte 2.0.
Dernière mise à jour de cette fiche le 2 septembre 2026.

Reproduction non opposable : seule la décision notifiée par la juridiction fait foi.