

II. Contrats – Contracten

Liège (3^e ch.) 1 avril 2014

2010/RG/1734

Siège : Mme. B. Prignon, président, M.-A. Lange, conseiller et M. D. Rosu, conseiller suppléant

Vente - Chose d'autrui - Copropriétaire qui n'a pas signé l'acte, ratifie le document
Verkoop – Andermans zaak - Mede-eigenaar die de akte niet tekende, bekrachtigt het document

On ne peut prétendre que la chose d'autrui a été vendue, si le copropriétaire qui n'a pas signé l'acte, a ratifié le document, mettant de la sorte définitivement le vendeur à l'abri de l'éviction.

Men kan niet beweren dat andermans zaak werd verkocht, indien de mede-eigenaar die niet tekende, het document bekrachtigde en daardoor definitief de koper veilig stelde voor uitwinning.

(Josiane B.. c. Patrick B.C. et Anne W.)

ANTECEDENTS

1. Les parties ont signé un compromis de vente sous seing privé le 31.10.2007 portant sur l'immeuble litigieux se composant de la partie commerciale à l'avant du bâtiment « parking- show-room - cuisine semi équipée - wc - bureaux meublés », la partie arrière (atelier, garage et jardin) ne faisant pas partie de la vente.

[...]

Le jugement entrepris condamne l'appelante, Josiane B., à passer l'acte authentique de vente de l'immeuble litigieux.

Dans ses conclusions d'appel déposées après la comparution des parties, l'appelante fait valoir :

- la convention doit être annulée sur la base de l'article 1599 du Code civil (vente de la chose d'autrui)

[...]

Les intimés, Patrick B.C. et Anne W., sollicitent la confirmation dudit jugement et introduisent une demande en paiement de dommages et intérêts.

DISCUSSION

I. Quant à la vente de la chose d'autrui

Selon l'article 1599 du Code civil, " la vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages et intérêts si l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui".

Le document émanant de l'Etude du Notaire CASTERS, intitulé "compromis de vente", indique comme "le vendeur " : Patrick B.C. et son épouse Anne W.", et comme "l'acquéreur" : Josiane B..

Ce compromis de vente ne comporte pas la signature d'Anne W., seul son époux et l'appelante ayant signé ledit document.

Il est certain qu'Anne W., copropriétaire de l'immeuble litigieux, a ratifié le document signé par son époux, ne fût-ce que par la citation en passation d'acte authentique de vente qu'elle a dirigée à l'encontre de l'appelante, mettant de la sorte définitivement celle-ci à l'abri de l'éviction (A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS, Traité élémentaire de droit civil belge, T. 4, Les principaux contrats, Vol. I, p. 65 et s., 4ème édition, 1997, Bruylant).

Ce moyen n'est pas fondé.