Urteilskopf

95 II 42

7. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 6 mai 1969 dans la cause Mucci contre Commune de Boveresse.
Regeste (de):
Grundstückkauf, Vorvertrag. Art. 216 OR.

Der Vertrag ist nichtig, wenn in der öffentlichen Urkunde das Grundstück, auf das sich der Vorvertrag bezieht, nicht bezeichnet wird.

Regeste (fr):
Promesse de vente d'immeubles. Art. 216 CO.

Le contrat est nul lorsque l'acte authentique ne désigne pas l'immeuble qui est l'objet de la promesse de vente.

Regesto (it):
Promessa di vendita di immobili. Art. 216 CO.

Il contratto è nullo quando l'atto pubblico non designa l'immobile che costituisce l'oggetto della promessa di vendita.

Erwägungen ab Seite 42

Extrait des considérants:

1. Le recourant réclamant des dommages-intérêts pour inexécution d'une promesse de vente, le mérite de sa prétention dépend au premier chef de la validité de cet acte, point que la cour de céans doit vérifier d'office. Aux termes de l'art. 216 CO, la promesse de vente immobilière, tout comme la vente d'immeubles, n'est valable que passée en la forme authentique. L'acte doit authentifier toutes les clauses essentielles du contrat. L'acte doit notamment désigner l'immeuble objet du contrat. Peu importe que cette désignation ne soit pas faite selon la technique du registre foncier. Il est en revanche nécessaire qu'un bien-fonds déterminé soit désigné en la forme authentique avec une précision suffisante pour que la spécification ne requière pas un nouvel accord de volontés (RO 51 II 575; 90 II 21).
La promesse de vente litigieuse désigne l'objet de la vente comme suit: "une parcelle d'environ 800 à 1000 m2 détachée

de l'art. 834 du cadastre de Boveresse, plus spécialement de la divison 45 du plan folio 14". Suit la désignation de l'article 834 du cadastre; le folio 14 no 45 représente: "Aux Bossenets et à la Côte, prés et bois, 81 496 m2". Cet acte ne se réfère à aucun document, pas même au procès-verbal des enchères qui ont précédé la promesse de vente, dont les indications d'ailleurs sont encore moins précises. Ainsi l'acte désigne une parcelle, d'une surface indiquée approximativement, à prendre sur un fonds dont elle représente un centième de la surface. Ni la forme ni l'emplacement de la parcelle ne sont indiqués; ils ne sont pas non plus réservés au choix de l'une des parties. C'est là une désignation insuffisante, ne permettant pas au juge, en cas de litige, de déterminer objectivement, sur la base de l'acte, l'objet de la promesse de vente. Le fait qu'en passant acte les parties auraient eu en vue une parcelle déterminée, dont la forme et l'emplacement auraient été approximativement arrêtés, n'est pas concluant, s'agissant d'éléments essentiels qui, en vertu de l'art. 216 CO, devaient revêtir la forme authentique. Partant, ne satisfaisant pas aux exigences de l'art. 216 al. 2 CO, la promesse de vente dont le recourant déduit sa prétention est nulle, ce qui entraîne le rejet de la demande.