VUE COMPARATIVE SUR QUELQUES CONCEPTS EN MATIERE DE VENTE – REGLÉMENTATION ACTUELLE ET PASSÉE*

Manuela ISTRĂTOAIE
Université de Craïova

Abstract

The *New Romanian Civil Code*, enforced on October 1-st, 2011, attempts to synchronize its legislation and concepts to the regulations created at the European level in various juridical domains. Thus, we are able to remark the trend consisting in the actions of providing new definitions to some juridical notions, of introducing new concepts, new juridical institutions into our law system and of elaborating a new perspective about law itself. As private law, civil law returns as common regulating corpus for all the juridical relationships, such as family connections, contacts among professionals, successions or contracts. All these find their place into this vast regulation, being firstly seen as civil juridical relationships which create civil juridical effects. The legislator, in this context, has inserted concepts which, compared to the former legislation, are new, but which were also ancient in comparison to our doctrine and to the codes of other states. In this category are to be situated juridical institutions such as the contract promises the sale of someone else's own, the choice pact, the concept itself of the sale – purchase contract.

Key words: *sale*, *purchase*, *special contacts*, *contract promises*, *institution*

Résumé

Le *Nouveau Code civil* roumain, entré en vigueur le 1 octobre 2011, essaye un alignement de la législation et des concepts à la réglementation réalisée au niveau européen dans divers domaines juridiques. Nous remarquons ainsi la tendance de redéfinir certaines notions juridiques, l'introduction de nouveaux concepts, de nouvelles institutions juridiques pour notre droit et une autre vision sur le droit lui-même. Le droit civil, en tant que droit privé, redevient le droit commun pour tous les rapports juridiques. Les relations de famille, entre professionnels, la succession ou les contrats trouvent leur place dans cette vaste réglementation, tout en étant saisis premièrement en tant que rapports juridiques civils produisant des effets juridiques civils. Dans ce contexte, le législateur a introduit de nouveaux concepts par rapport à la réglementation passée, mais qui étaient anciens par rapport à notre doctrine et aux codes des autres États. Nous retrouvons dans la catégorie des institutions telles les promesses de contracter, la

* Cet article a été financé par le POSDRU/89/1.5/S/61968, projet stratégique ID 61968 (2009), cofinancé par le Fond Social Européen, par le Programme Opérationnel Sectoriel Développement des Ressources Humaines 2007-2013.

BDD-A3870 © 2012 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.217.142 (2026-11-14 09:01:23 UTC)

vente de chose d'autrui, le pacte d'option, la notion même de contrat de vente-achat.

Mots-clés: *vente, achat, contrats spéciaux, promesses de contrats, institutions juridiques*

Courtes considérations

Comme il a été précisé dans la doctrine, le *Nouveau Code civil* a pris en considération les solutions de principe comprises dans le *Code civil de Québec*, légifération qui a pour fondement la version moderne du Code *civil français* enrichie par les influences du droit anglo-saxon et par les réglementations existantes en plan européen, comme le *Projet du Droit européen*, les *Principe Unidroit*, etc., aussi bien les solutions offertes par les codes civils d'influence française d'aitres États européens, tel le *Code civil italien*, le *Code civil espagnol*, le *Code civil suisse*. Comme trait définitoire de cette légifération on remarque, non pas en dernier lieu, que les solutions offertes par la doctrine et par la jurisprudence destinées à résoudre les lacunes existantes et apparues pendant la longue période d'application du *Code de 1864*, ont été comprise dans le *Nouveau Code civil* et transformées en normes juridiques.

Le *Nouveau Code civil* a prouvé sa nécessité premièrement par une raison d'ordre linguistique: tout le contenu de l'ancien *Code civil* était caractérisé par un langage pré-eminescien, avec termes et expressions inappropriés du point de vue lexical, conceptuel et syntaxique avec les exigences des valeurs et des techniques juridiques présentes dans le *Code Napoléon*; raffinée par une longue pensée et pratique juridique, la langue roumaine a aujourd'hui la richesse lexicale, la qualité syntaxique, les verbes expressives et les valences conceptuelles aptes à révéler la structure logique et les nuances subtiles des institutions comprises dans le *Code civil*[1].

En matière des contrats. La vente

Le titre même consacré à ce contrat a subi une modification par rapport à l'ancienne réglementation; ce contrat est appelé dans le NCC «la vente», à la différence de la terminologie utilisée par l'ancienne réglementation, à savoir «la vente-achat». Sur le fond, le contrat jouit de la même réglementation enrichie, ici et là, par de nouvelles institutions (la vente de la chose d'autrui ou la promesse de vente ou le pacte d'option) ou par de solutions proposées dans le temps par la doctrine et la pratique (l'obtention d'un jugement qui tienne lieu de contrat en cas de manquement à l'obligation de conclure la vente dans le cadre de la promesse).

[1] Stoica, Bucureşti, 2009, p. XII.

BDD-A3870 © 2012 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.217.142 (2026-11-14 09:01:23 UTC)

Cette institution est désignée par les termes *vente*, *achat*, vente-achat et, la réalité définie en étant une seule, chacun la définit comme étant le contrat par lequel «le vendeur transmet ou, le cas échéant, s'oblige à transmettre à l'acheteur la propriété d'un bien pour un prix que l'acheteur s'oblige à payer»[2], de telle manière que le choix entre ces termes dépende du contexte de leur utilisation. Apparemment, la notion de vente du nouveau *Code civil* ne diffère sur le fond, mais seulement du point de vue du terme *employé*. On remarque pourtant que par ce contrat le vendeur sera non seulement celui qui transfère immédiatement et instantanément son droit de propriété à l'acheteur, mais aussi la personne qui s'oblige à transmettre la propriété à une date ultérieure à la conclusion du contrat; il en résulte donc dès le début l'intention du législateur de réglementer l'institution de la vente du bien d'autrui, institution inexistante dans l'ancien *Code*.

Parfois, le terme *vente* est remplacé par celui de *cession*. Bien que du point de vue terminologique et juridique les deux termes désignent un transfert de droits, elles ne sont pas synonymes et ne produisent pas les mêmes effets juridiques: la vente transférera un droit patrimonial sur un bien corporel ou incorporel, toujours à titre onéreux, tandis que la cession transférera seulement un droit incorporel (par exemple la cession d'une créance, la cession d'un fonds de commerce, etc.)[3], soit à titre gratuit, soit à titre onéreux. On pourrait dire que la cession d'une créance, du point de vue terminologique, est synonyme de la vente d'une créance.

Nouveaux concepts dans le *Nouveau Code civil*: les promesses de vente, **le pacte d'option**

Les promesses de vente représentent un nouveau concept seulement en ce qui concerne la réglementation au niveau du *Code* de ces conventions; en ce qui concerne leur existence, elle s'est faite remarquée dans la période d'application de l'ancien *Code civil* et elle est due à la contribution de la doctrine et de la pratique judiciaire dans le domaine. L'actuelle légifération a réglementé pratiquement les solutions qui ont prouvé leur viabilité dans le temps, en répondant à la réalité socio-juridique. Dans la partie réservée au contrat, le *Code* se réfère génériquement à la promesse de contracter et dispose, dans son art. 1279, que celle-ci «doit comprendre toutes les clauses du contrat promis, en l'absence desquelles les parties ne pourraient exécuter la promesse», pour que dans la partie dédiée au contrat de vente fasse référence à la promesse bilatérale de vente-achat, à la promesse unilatérale de vente et au pacte d'option.

---

[2] Dans ce sens, art. 1650, al. 1 N.C.C.

[3] Pop, 2005, p. 9 et s.; Hamangiu, Rosetti-Bălănescu, Băicoianu, 1997, p. 579 et s.

BDD-A3870 © 2012 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.217.142 (2026-11-14 09:01:23 UTC)

C'est une réglementation excessive de la promesse de vente, destinée à donner naissance à des interprétations distinctes et douteuses en pratique, tenant compte du fait que le même accord de volontés peut donner naissance à des effets différents (le cas de la promesse unilatérale affectée d'un terme et le pacte d'option). La promesse unilatérale de ventre «est l'archétype des promesses de vente, archétypes des promesses de contrat, eux-mêmes archétypes des ante-contrats»[4] et elle est un contrat où une partie s'oblige à vendre une chose et l'autre se réserve seulement la faculté de manifester ultérieurement son consentement à la conclusion du contrat, manifestation qui conduira à la formation d'une promesse bilatérale, dans le cas où l'autre partie se décide de conclure le contrat[5]. Aussi, le pacte d'option comprend le même accord de volonté qui, dans ce cas, représentera un offre de vente de la part du vendeur, offre qui, dans le cas de son acceptation par le bénéficiaire, conduira à la perfection du contrat de vente, sans être nécessaire un autre accord de volontés des parties. Cela confère au bénéficiaire un droit potestatif: la vente est parfaite si celui-ci le veut, la conclusion de la vente en dépendant exclusivement de sa volonté. C'est ce qui différentie essentiellement le pacte d'option des promesses unilatérale et bilatérale de vente[6].

La promesse bilatérale de ventre est le contrat par lequel les deux parties[7] s'obligent à conclure à l'avenir le contrat de vente pour un objet et un prix déterminé ou déterminable[8]. Aussi bien que la promesse unilatérale, la promesse bilatérale doit comprendre toutes les clauses du contrat promis. Le manquement à cette promesse conduit soit à la résolution avec dédommagements pour la partie préjudiciée par la non-conclusion du contrat, soit l'obtention d'un jugement qui tienne lieu de contrat de vente. Comme élément de nouveauté en la matière, on remarque que le terme spécial de prescription est de 6 mois, pendant lequel l'action peut être introduite.

La vente de la chose d'autrui

L'actuelle légifération reconnaît la valabilité de la vente de la chose d'autrui, institution valable dans le cas où les parties connaissaient au moment de la conclusion du contrat que le vendeur n'est par le titulaire du droit de propriété du bien vendu et ont convenu le transfert ultérieur de la

[4] Malaurie, Aynès, Gautier, 2007, p. 68.

[5] Boroi, Stănciulescu, 2012, p. 338.

[6] En droit français, la promesse unilatérale de vente et le pacte d'option, bien que distingués du point de vue terminologique, désignent une institution juridique unique qui a pour effet la perfection de la vente à la levée de l'option.

[7] Deak, 2006, p. 35.

[8] TJ Sibiu, dec. civ. n° 504/1992, in «Dreptul», n° 1/1993, p. 71.

BDD-A3870 © 2012 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.217.142 (2026-11-14 09:01:23 UTC)

propriété: «si à la date de la conclusion du contrat sur un bien individuel déterminé, celui-ci se trouve dans la propriété d'un tiers, le contrat est valable, et le vendeur est obligé d'assurer la transmission du droit de propriété de son titulaire à l'acheteur». L'utilisation du syntagme «la chose d'autrui» ne nous semble pas trop inspirée parce qu'il dénote une certaine tentative de fraude à la loi et une mauvaise foi des parties contractantes parce que par ne analyse strictement terminologique de cette notion il en résulte que les parties conviennent à vendre, respectivement à acheter le bien d'une autre personne. Plus appropriée semble l'utilisation des syntagmes «vente sous condition suspensive» de l'acquisition de la propriété par le vendeur ou de la ratification de la vente par le tiers propriétaire, parce que, dace ce cas, les parties, de bonne-foi, conviennent la conclusion du contrat dans lequel le vendeur fera tout le nécessaire pour la réalisation de la condition; ce n'est pourtant pas une vente sous condition, parce que la réalisation de la condition, respectivement l'acquisition de la propriété par le vendeur, ne produit pas un effet rétroactif, jusqu'au moment de la conclusion de la vente, mais l'acheteur acquiert de droit la propriété du moment où, à son tour, le vendeur acquiert la propriété ou le tiers propriétaire ratifie la vente. Bien que les termes utilisés pour la définition du régime juridique de cette institution ne soient pas édificateurs, on apprécie que la valabilité de cette institution dépende du moment du transfert de propriété[9]: si les parties ont convenu le transfert de propriété au moment de la conclusion du contrat, ce contrat n'est pas valable, en étant sanctionné par la nullité: la nullité absolue lorsque les parties ont contracté en pleine connaissance de cause du manque de la qualité de propriétaire du vendeur, en étant une fraude à la loi, soit la nullité relative pour erreur sur la qualité du vendeur d'être propriétaire et pour erreur sur l'objet du contrat d'être propriété d vendeur, dans les conditions où l'acheteur n'a pas connu au moment de la conclusion du contrat le manque de la qualité de propriétaire du vendeur. Si, par contre, par contrat, les parties ont convenu le transfert de propriété à une date ultérieure, en connaissance le manque de la qualité de propriétaire du vendeur, cette vente est définie par le code par le syntagme «vente de la chose d'autrui», en étant admise comme valable. Une fois le contrat conclu, il est né pour le vendeur l'obligation d'acquérir pour l'acheteur la propriété sur le bien; peu importe la modalité par laquelle l'acheteur acquiert la propriété sur le bien, essentiel c'est le résultat de cette obligation. Si le vendeur ne réalise pas cette obligation, l'acheteur peut demander la résolution du contrat, ce qui entraine la restitution du prix de vente et le paiement des dommages-intérêts, au sens de l'art. 1702-1703

[9] Boroi, Stănciulescu, *op. cit.*, p. 355-356.

BDD-A3870 © 2012 Editura Sitech
Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.217.142 (2026-11-14 09:01:23 UTC)

N.C.C. Si pourtant l'acheteur a connu, au moment de la conclusion du contrat, que le vendeur n'était pas propriétaire du bien, il n'a pas le droit à restitution des dépenses voluptuaires ou autonomes (art. 1683, al. 6 N.C.C.). En général, les parties établissent d'un commun accord le terme dans lequel le vendeur doit assurer à l'acheteur la propriété sur le bien; la loi ne précise aucun pareil terme, de telle manière que dans le cas où les parties n'ont pas convenu un terme pour l'exécution de l'obligation du vendeur, celui-ci se prescrit dans le terme général.

BIBLIOGRAPHIE

Deak, Francisc, *Tratat de drept civil*. *Contracte speciale*, vol. I, IV[e] éd. Actualisée par L. Mihai şi R. Popescu, Bucureşti, Editura Universul Juridic, 2006.

Gabriel Boroi, Stănciulescu, Liviu, *Instituții de drept civil în reglementarea Noului Cod Civil*, Editura Hamangiu, 2012.

Hamangiu, Constantin, Rosetti-Bălănescu, Ion, Băicoianu, Alexandru, *Tratat de drept civil român, II*, Restitutio, Bucureşti, Editura All, 1997.

Malaurie, Philippe, Aynès, Laurent, Gautier, Pierre-Yves, *Droit civil*. *Les contrats spéciaux*, Paris, Defrenois, 2007.

Pop, Liviu, *Cesiunea de creanță în dreptul civil român*, in Dreptul, n[o] 8/2005, p. 9 et s.

Stoica, Valeriu, *Drept civil*. *Drepturile reale principale*, Bucureşti, Editura C.H. Beck, 2009

BDD-A3870 © 2012 Editura Sitech

Provided by Diacronia.ro for IP 216.73.217.142 (2026-11-14 09:01:23 UTC)