

2° N'est-il pas intervenu entre les parties une vente verbale avec promesse de passer contrat, et cette vente verbale est-elle obligatoire ? y a-t-il là contrat parfait, absolu et sans retour ?

3° Les demandeurs avaient-ils l'action pour se faire donner titre ou simplement pour dommages intérêts (1) ?

4° La vente d'immeubles, tant qu'elle n'est pas suivie de la confection de l'acte, n'est-elle rien autre chose qu'un pourparler, dont chacune des parties puisse ce désister.

En un mot la question peut encore se résumer ainsi : la vente verbale d'immeuble est-elle obligatoire, ou ne l'est-elle pas ?

Peu de questions ont été plus controversées que celle-là. M. Troplong, dans son commentaire sur la Vente, tome premier, no. 114 et suivans, a, pour ainsi dire, recueilli, comparé et analysé toutes les opinions sur la matière. Trois opinions, dit-il, s'étaient formées dans l'ancien droit sur les promesses de vendre, mais (remarquons-le-bien) toutes étaient obligatoires.

1° Les uns pensaient que la promesse de vendre ne pouvait donner lieu qu'à des dommages intérêts en cas d'inexécution. (Philippe Dèce, dont l'opinion est rapportée dans *Tiraq. Angel.*, cité par le même. Voët, *de cont. empt.* no. 2.)

2° D'autres voulaient que le promettant put être contraint à passer contrat, et que faute par lui de le faire, la sentence servirait de titre pour saisir la chose, et s'en mettre en possession. (Pothier, no. 840 ; un arrêt du parlement de Paris du 26 mai 1658, sur les conclusions conformes de M. l'avocat général Talon rapporté au *Journal du Palais*, t. 1, liv. 9, ch. 45.)

---

(1) Les demandeurs avaient conclu sous l'alternative de passer titre, ou de payer les dommages intérêts.