

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.