

CPRAT droit des contrats promesse / offre

Par Emr, le 10/11/2017 à 15:28

Bonjour à tous.

Je suis en L2 en enseignement à distance. Je suis en train de me prendre la tête sur un cas pratique en droit des contrats. J'aurais besoin d'un coup de main pour qualifier les actes . J'ai un souci entre l'offre et la promesse unilatérale...

J'ai fait un rappel des faits en les qualifiant juridiquement :

Monsieur E a déposé une offre de vente d'un immeuble à usage d'habitation dans un journal local. Cette offre comprenait le prix et un descriptif du bien. Suite à une visite le 3 octobre, Monsieur M, intéressé par le bien demande un délai de réflexion de 15 jours qui est accepté par l'offrant. Le 9 octobre Monsieur M envoie par courrier son acceptation aux conditions fixées par l'annonce, courrier qui ne parviendra à l'offrant que le 17/10 suite à une grève de la poste. Dans l'intervalle l'offrant est décédé le 10 octobre et son fils a vendu le bien en question le 12/10 à un tiers.

La question est de savoir si M peut récupérer le bien.

Mais ma question à moi porte essentiellement sur la qualification de l'acte entre E et M : En premier lieu c'est une offre, elle comporte un prix et la description du bien. E a visité le bien et cela l'intéresse. Mon problème arrive lorsqu'il est question du délai de 15 jours. En effet sans mention de ce délai mon problème de droit serait quelque chose du genre : le décès de l'offrant entraîne t'il la caducité de l'offre ? En effet l'acceptation a certes été envoyée mais la réforme consacre la théorie de la réception. Donc L'offrant n'a pas pu recevoir l'offre puisqu'il était décédé. E ne peut donc exercer aucun droit sur le bien.

Mais il y a cette histoire de délai qui perturbe mon raisonnement. Est ce que le fait qu'un délai soit convenu entre les deux permet de dire que nous sommes en présence d'une promesse unilatérale de vente qui engage donc le promettant et ses héritiers en cas de décès de celui-ci ? Je dirais bien oui, car le promettant s'est bien engagé à vendre il ne manque que la réponse du bénéficiaire. Le cas ne fait pas mention d'un écrit. Mais la promesse est un contrat consensuel (sauf pour les promesses de vente d'un immeuble à usage d'habitation qui nécessite que la promesse soit enregistrée mais comme c'est du droit des biens que nous n'avons pas je ne suis pas sur que je doive en parler...).

Ou alors est ce que l'histoire du délai fait simplement naître une autre offre et donc caducité au décès de l'offrant.

Je ne sais pas si je suis bien clair en fait et je m'en excuse si ce n'est pas le cas.

Si quelqu'un avait quelques axes de réflexions à me donner...

A bientôt Merci

Par **marianne76**, le **10/11/2017** à **19:07**

Bonjour

[citation]Est ce que le fait qu'un délai soit convenu entre les deux permet de dire que nous sommes en présence d'une promesse unilatérale de vente qui engage donc le promettant et ses héritiers en cas de décès de celui-ci ? Je dirais bien oui, car le promettant s'est bien engagé à vendre il ne manque que la réponse du bénéficiaire.[/citation]

Ce n'est pas parce que le pollicitant accepte un délai que son offre se transforme en promesse, l'offre est toujours assortie d'un délai qui peut être express, implicite ou raisonnable (Voir le fameux arrêt Puy isler et chastan de 1958 sur ce point). Par ailleurs la réforme a entériné cette JP (art 1116 et 1117)

Donc on a ici une personne qui propose un bien déterminé avec un prix déterminé on est bien dans une offre et non dans une promesse, le fait que la personne intéressée ait demandé un délai ne change en rien la nature de cette offre.

Vous assimilez offre et promesse unilatérale de vente et vous indiquez que le promettant s'est engagé et il ne manque que la réponse du bénéficiaire, sauf que la promesse est un contrat à savoir qu'il y a un accord de volonté et que le bénéficiaire a donné son accord et il a accepté cette promesse, cet engagement , se réserve ensuite le choix de lever ou non l'option . Ce n'est pas le cas pour l'offre qui n'est pas un contrat (en tout cas tant qu'elle n'a pas été acceptée).

Par **Emr**, le **10/11/2017** à **20:27**

Merci pour votre retour. Je me suis mal exprimée concernant l'offre et la promesse. Je pense avoir saisie la différence entre les deux.

Au début c'est une offre avec un prix et un descriptif du bien. Ensuite un potentiel acheteur vient, visite le bien, se dit très intéressé et demande à l'offrant un délai de réflexion de 15 jours. Ce que le vendeur accepte "bien volontiers". C'est à partir de ce moment là où je me dis que l'offre initiale devient une promesse unilatérale. Le vendeur lui s'est déjà engagé à vendre par l'annonce paru dans le journal et maintenant le potentiel acheteur à le droit à un délai. Si le délai avait été dans l'offre initiale je ne me serais pas posée la question, ce serait simplement une offre avec délai définie, mais cela ne changeait pas la nature de l'offre.

Après j'ai vu que la promesse était un contrat consensuel donc le simple échange de volonté verbale pouvait la former. Mais je fais peut être fausse route.

Par **Emr**, le **10/11/2017** à **20:42**

Bon je viens de lire ceci :

"La promesse unilatérale de contrat est un acte consensuel. Il en résulte que sa validité n'est pas soumise à la satisfaction de conditions de forme, sauf dispositions légales spécifiques
Le seul échange des consentements suffit, par conséquent, à parfaire la promesse"

Exception :

"Conformément à l'article 1589-2 du Code civil, lorsque la promesse porte sur la vente afférente à un immeuble (...) sa validité est subordonnée, à peine de nullité, à l'accomplissement d'une formalité d'enregistrement dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire."

Donc quoiqu'il en soit il ne semble pas avoir fait les démarches donc même si c'est une promesse celle-ci n'est pas valable donc le fils pouvait vendre à 1/3.

Mais pour la résolution de mon cas pratique j'ai besoin de qualifier l'acte. Et je continue à hésiter entre promesse et offre...

Par **marianne76**, le **10/11/2017** à **21:55**

Bonjour

[citation]Au début c'est une offre avec un prix et un descriptif du bien. Ensuite un potentiel acheteur vient, visite le bien, se dit très intéressé et demande à l'offrant un délai de réflexion de 15 jours. Ce que le vendeur accepte "bien volontiers". C'est à partir de ce moment là où je me dis que l'offre initiale devient une promesse unilatérale. [/citation]

Non on reste dans une offre, se dire intéressé cela ne revient pas à considérer que l'on est dans une PUV .

[citation]"La promesse unilatérale de contrat est un acte consensuel.[/citation]

Et alors ? En quoi le fait de demander un délai parce qu'on est intéressé permettrait de changer une offre en promesse? Où serait la levée de l'option caractéristique de la PUV?

De toute façon comme vous l'avez dit ici la promesse ne serait pas consensuelle,

Dernière chose la question de la preuve, elle doit se faire par écrit compte tenu du montant.

une fois encore j'insiste sur le fait que la promesse unilatérale nécessite un accord de volonté entre les deux parties, un consentement à cette promesse, vous ne l'avez pas ici

ici vous avez une manifestation unilatérale de volonté et juste quelqu'un d'intéressé et cela s'arrête là en tout cas à ce stade

Par **Emr**, le **10/11/2017** à **22:05**

ok. Je penche effectivement de plus en plus sur l'offre. La question soulevée par le cas pratique étant donc essentiellement l'histoire de la réception de l'acceptation (théorie de la

réception consacrée par la réforme).

Je parlais sur la promesse car pour moi il y a avait accord sur le prix (il n'est pas fait mention de négocier le prix) et la chose (il a visité le bien). La levée d'option aurait été matérialisée par le courrier d'acceptation dans lequel il dit qu'il va faire un prêt.

En tout cas merci pour vos retours.

Par **marianne76**, le **11/11/2017** à **00:43**

Bonsoir

[citation] Je parlais sur la promesse car pour moi il y a avait accord sur le prix il n'est pas fait mention de négocier le prix) et la chose (il a visité le bien). [/citation]

Mais si l'on négocie le prix on repart dans des pourparlers ...

[citation]La levée d'option aurait été matérialisée par le courrier d'acceptation dans lequel il dit qu'il va faire un prêt. [/citation]

Attention l'existence ou non d'une option ne se présume pas, dans un contrat on doit respecter ce que veulent les parties, soit il est précisé que le bénéficiaire dispose d'une option et en règle générale le contrat précisera le temps dont il dispose pour lever ladite option et souvent aussi les modalités qui devront alors être respectées soit il n'est pas fait mention de cette option et alors il ne s'agit pas d'une promesse unilatérale mais synallagmatique