

Rétractation offre assortie d'un délai

Par **Teranga**, le 11/10/2011 à 16:39

Bonjour,

j'ai un cas pratique à faire dans lequel il est question d'un vendeur d'une maison qui confère à une société un mandat de vente. La société en fait l'offre à une autre société, offre qu'elle assortit d'un délai.

Finalement le vendeur initial se rétracte (avant la fin du délai) et la société à qui on a fait l'offre accepte. (toujours avant la fin du délai)

Le vendeur pouvait-il rétracter son offre avant la fin d'un délai qu'il n'a pas lui même déterminé ? Quelles conséquences ?

Merci pour vos réponses.

Par **clem**, le 11/10/2011 à 17:04

Pouvez vous m'éclairer car ce n'est pas très clair, le mandataire pour la vente de la maison a fait une offre de vente à un potentiel acheteur (qui était elle même une société)? Et cet acheteur a accepté l'offre du vendeur qui s'est finalement rétracté ?

Quoi qu'il en soit, une offre avec délai ne peut pas être résiliée avant la fin du délai contrairement à une offre sans délai.

Par **Yn**, le 11/10/2011 à 17:29

Teranga, si tu ne nous donnes aucune piste, personne ne va t'aider. D'autant que tu as la fonction recherche sur le forum, et au moins deux sujets récents ont été traités sur ce même thème.

Par **Teranga**, le 11/10/2011 à 18:11

En fait le vendeur initial a donné un mandat pour la vente d'une maison à société 1.

La société 1 a fait une offre de vente de la maison à la société 2 assortie d'un délai.

Avant l'expiration de ce délai, le vendeur s'est rétracté (lui n'avait pas demandé un délai) et la société 2 a accepté l'offre.

Mes questions sont donc, le vendeur a-t-il le pouvoir de rétracter son offre dans ces conditions ?(la situation étant qu'il n'a pas lui même exigé le délai)

C'est plus clair ? :)

Par **Camille**, le 11/10/2011 à 22:36

Bsr,

[citation]Mes questions sont donc, le vendeur a-t-il le pouvoir de rétracter son offre dans ces conditions ?

[/citation]

NON. C'est clair ? [smile33]

[citation]Mes questions sont...

[/citation]

C'est quoi, les autres questions ? [smile17]

Par **Teranga**, le 11/10/2011 à 23:04

Mais si le vendeur ne peut pas rétracter l'offre que la société 1 a faite à la société 2, alors le contrat est formé et le vendeur est obligé de vendre la maison si je comprends bien (?)

Par **Teranga**, le 11/10/2011 à 23:06

La deuxième question c'est en gros y'a-t-il eu rencontre des volontés ?

Par **Camille**, le 11/10/2011 à 23:19

Re,

[citation]Mais si le vendeur ne peut pas rétracter l'offre que la société 1 a faite à la société 2, alors le contrat est formé et le vendeur est obligé de vendre la maison si je comprends bien (?)

[/citation]

Vu le peu de détails que vous donnez, je dirais alors que oui...

[smile4]

[citation]un vendeur d'une maison qui confère à une société un mandat de vente

[/citation]

Comme ça ? Sans aucun autre "détail" ?

("détail" important, bien sûr...) [smile17]

Par **Teranga**, le **11/10/2011** à **23:48**

Voilà mon cas pratique tel qu'il est rédigé:

Melle Roulevitte souhaite se débarrasser de la maison dont elle a hérité. Afin de la vendre rapidement, elle confère un mandat de vente de la propriété à la société VITEFE-BIENFE. Cette dernière propose l'affaire par courrier à la société PASDEBOL. La lettre précise que la maison à vendre est située au Mans, qu'elle est en parfait état, qu'elle comprend 150m2 habitable, entourés de 2000 m2 de terrain arboré et qu'elle est au prix de 250 000€. Dans le but d'inciter la société PASDEBOL à répondre rapidement, il est précisé dans la lettre que l'offre n'est valable que pendant 2 semaines. La société PASDEBOL reçoit la lettre le 1er août.

Le 5 août, Melle Roulevitte fait savoir à la société PASDEBOL qu'elle ne désire plus vendre. Au vu de tous les souvenirs que la maison familiale représente, elle préfère la conserver et y habiter. La société PASDEBOL accepte tout de même la proposition par une lettre du 8 août en précisant qu'elle ne tient pas compte du changement d'avis et qu'elle s'en tient à la proposition initiale. Melle Roulevitte ne veut rien entendre.

Peut-être que le raisonnement prévaut sur la solution dans ce cas pratique, mais j'avoue que je ne vois pas du tout sur quel fondement trancher. En tout cas, merci des réponses. :)

Par **clem**, le **12/10/2011** à **13:02**

Finalement, je viens de trouver cet arrêt ! C'est nouveau mais a priori le promettant peut se rétracter ... C'est sûrement transposable à l'offreur ?!

Cass.com 13 septembre 2011 n°10.19.526, Sté Vectora c/Cté française de gastronomie

En cas de promesse unilatérale de vente, le promettant qui se rétracte avant la levée de l'option ne peut pas être contraint de réaliser la vente.

La levée de l'option par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente après la rétractation du promettant exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, de sorte que la réalisation forcée de la vente ne peut pas être ordonnée. La chambre commerciale de la Cour de cassation vient de confirmer ce principe controversé mais récemment réaffirmé par la troisième chambre civile (arrêt du 11 mai 2011 n° 10-12.875).

Par **Camille**, le **12/10/2011** à **18:52**

Bonjour,

Vous êtes du genre à lire les arrêts en diagonale ? [smile3]

[citation]'arrêt retient que l'offre de la société Vectora étant irrévocable en l'absence de disposition dans la promesse de vente autorisant la rétractation de celle-ci avant le 1er janvier 2008

...

la société Vectora n'étant pas fondée à soutenir qu'elle a valablement rétracté sa promesse de vente par lettre du 5 mars 2007 ;

Attendu qu'en statuant ainsi...

[/citation]

Une promesse de vente n'est pas irrévocable au prétexte que rien n'est écrit sur la possibilité d'une révocation dans le document tenant lieu de contrat.

Une promesse de vente est seulement irrévocable quand c'est écrit clairement écrit un truc du genre "la promesse de vente est irrévocable jusqu'à telle date" ou, plus simplement, "la promesse de vente est valable jusqu'à telle date". Ce qui revient au même.

Pas nouveau, d'ailleurs cet arrêt est catalogué "inédit".

Par **Camille**, le **12/10/2011** à **18:59**

Bonjour,

[citation]

elle confère un mandat de vente de la propriété à la société VITEFE-BIENFE

...

Melle Roulevitte fait savoir à la société PASDEBOL qu'elle ne désire plus vendre.

...

mais j'avoue que je ne vois pas du tout sur quel fondement trancher

[/citation]

Réfléchissez un peu à ce que doit généralement contenir un mandat de vente, en vous mettant à la place de la société VITEFE-BIENFE...

En plus, Melle Roulevitte commet [s]deux[/s] erreurs...

Comme quoi, rouler vite n'est pas une bonne idée.

Moi, je serais Teranga, la (nouvelle) patronne de la société VITEFE-BIENFE, je ne serais pas contente du tout, du tout (sauf contrat de mandat de vente - très - mal "ficelé")...

[smile17]

Par **Teranga**, le **12/10/2011** à **20:47**

En fait, finalement, j'ai dit que dans le cadre d'un mandat, le mandant (ici Melle Roulevitte si j'ai bien compris) est tenu d'exécuter les engagements du mandataire (la société VITEFE-BIENFE) en vertu de l'art.1998 civ et ce même si le mandat est révoqué, la révocation interviendra après.

Du coup, le délai continue de courir et finalement Melle Roulevitte doit soit exécuter le contrat, soit verser des dommages et intérêts pour inexécution de l'obligation (art 1147) Ca passe, non ? :)

Par **Camille**, le 12/10/2011 à 22:01

Bonsoir,
Melle Roulevitte avait-elle le droit de révoquer le mandat ?
Si oui, dans quelle(s) condition(s) ?

Par **Teranga**, le 12/10/2011 à 22:21

Selon l'art 2004 civ, elle peut le révoquer n'importe quand, non ?

Par **Camille**, le 13/10/2011 à 09:12

Bonjour,
Oui, mais il y a - entre autres - le 2005 et le 1998...
Le mandataire a fait des promesses à un tiers, conformément à son mandat (je suppose).
De plus, tel que vous exposez le récit de l'affaire, le mandant n'a pas révoqué son mandat...
Si j'ai tout bien suivi, la société PASDEBOL n'est pas le mandataire. [smile17]

Par **Teranga**, le 13/10/2011 à 16:58

La société VITEFE BIENFE était mandataire. Et puis, décidant de ne plus vendre, le mandat n'est-il pas révoqué implicitement puisque l'objectif de vendre n'existe plus ?

Par **Camille**, le 13/10/2011 à 18:10

Bonjour,
Ben dame... Alors, on a le droit de faire des promesses et puis de dire que finalement, non, on a décidé de ne pas les tenir, alors hop, terminé, "circulez, y a rien à voir" ?

P.S. : tel que vous avez écrit l'histoire, le mandat n'a pas été révoqué...

Re-P.S. : Très accessoirement, que fait la société VITEFE BIENFE des frais qu'elle avait déjà engagé pour la mise en vente du bien de Melle Roulevitte ?

Par **Teranga**, le 13/10/2011 à 22:51

Bah le "quand bon lui semble" de l'art 2004, c'est quand même ça, non ? Il y a aucune condition à remplir.

Et puis le principe de liberté contractuelle doit quand même pouvoir jouer.
Enfin pour moi, le mandat n'amène pas les mêmes exigences qu'une promesse. Et c'est pour ça qu'on peut le révoquer à tout moment.

Par **Camille**, le 14/10/2011 à 07:47

Bonjour,
Et...
[citation]
Article 1998

[s]Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné.[/s]

Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement.[/citation]

[citation]Article 2005

[s]La révocation notifiée au seul mandataire ne peut être opposée aux tiers qui ont traité dans l'ignorance de cette révocation, sauf au mandant son recours contre le mandataire.[/s]

[/citation]

Vous en faites quoi ? [smile17]

Bis (tris)(moult) repetita placent : dans votre descriptif du cas, le mandant n'a rien révoqué du tout...

[smile33]

Par **Camille**, le 14/10/2011 à 07:53

Re,
[citation]
le mandat n'amène pas les mêmes exigences qu'une promesse.[/citation]
Ah bon ? Donc, si je mets ma maison ou mon appartement en vente, en chargeant une agence immobilière de s'en occuper, je peux toujours révoquer ce mandat à tout moment, si bon me semble, et sans conditions ?
[smile17]

Par **marianne76**, le 01/11/2011 à 19:34

[citation]Une promesse de vente n'est pas irrévocable au prétexte que rien n'est écrit sur la possibilité d'une révocation dans le document tenant lieu de contrat.
Une promesse de vente est seulement irrévocable quand c'est écrit clairement écrit un truc du

genre "la promesse de vente est irrévocable jusqu'à telle date" ou, plus simplement, "la promesse de vente est valable jusqu'à telle date". Ce qui revient au même.

Pas nouveau, d'ailleurs cet arrêt est catalogué "inédit".

[/citation]^

Ce type de clause ne changerait rien, si la rétractation a lieu avant la levée de l'option la sanction ne pourra être que l'attribution de DI .

D'ailleurs ce type de clause est superflu: à la base le promettant s'engage irrévocablement (article 1134) et il est bien dommage qu'actuellement la cour de cassation ait cette position.

Par **alex83**, le **01/11/2011** à **20:14**

Bonsoir,

Depuis 1993, la jurisprudence de la cour est clair sur les promesses de vente :

[citation]la cour d'appel ayant exactement retenu que tant que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation de la promettante ne constituait qu'une obligation de faire et que la levée de l'option, postérieure à la rétractation, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, le moyen n'est pas fondé[/citation].

Cela a été réitéré plusieurs fois et notamment le 11 mai 2011 (10-12.875).

La revue Lamy de droit des affaire de septembre propose un commentaire très étoffé sur le sujet.

La doctrine est unanimement contre cette conception de l'obligation pour ces espèces, la Cass, elle, considère qu'il s'agit bien d'une obligation de faire (donc la sanction réside dans le paiement de dommages et intérêts éventuel en vertu de 1142 et non dans l'exécution forcée de faire, on ne peut pas contraindre physiquement)...

Par **Vardaria**, le **01/11/2011** à **20:36**

Une offre n'est pas une promesse unilatérale de vente.

La cour de Cassation n'admet pas la rétractation de l'offre (Cass. Civ 3ème 09 mai 2007). Elle fonde sa décision sur l'article 1147 Code Civil.

Par **alex83**, le **01/11/2011** à **22:05**

Il n'y a d'ailleurs pas de PUV en l'espèce.

Par **marianne76**, le **01/11/2011** à **23:20**

Tout à fait depuis 1993 arrêt Cruz, la jurisprudence est très claire sur ce point. Ceci étant il existe toutefois un arrêt de la chambre mixte Chambre mixte 26 mai 2006, JCP 2006, II, 10142, note Ch. Larroumet qui a semblé revenir sur cette solution je cite : " Mais attendu que, si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir" je rappelle que la jurisprudence assimile le pacte de préférence à une promesse unilatérale de vente conditionnelle. Cependant depuis la 3ème chambre civile en 2011 a repris la position classique , de l'arrêt Cruz

Par **marianne76**, le **01/11/2011** à **23:34**

Vardaria, Vous ne pouvez affirmer sans nuance qu'une offre ne peut pas être rétractée. Le principe au contraire c'est qu'une offre qui n'est pas justement un contrat n'a pas de valeur juridique et qu'elle peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée (arrêt Puy Isler et Chastan du 15 décembre 1958, arrêt toujours d'actualité) . Cet arrêt Puy Isler et Chastan en revanche a prévu des tempéraments : l'offre ne peut être rétractée si celui de qui elle émane a prévu un délai expresse ou implicite. En l'absence d'un tel délai la jurisprudence actuelle exige un délai raisonnable avant que l'offrant puisse se rétracter. Un arrêt de la 3ème chambre civile du 7 mai 2008 a encore rappelé cette règle je cite "Qu'en statuant ainsi, alors que si une offre d'achat ou de vente peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque" . L'arrêt de 2007 que vous citez à mon avis correspond à une offre qui avait été acceptée à partir de là le contrat est formé ce n'est pas la même problématique.

Par **alex83**, le **02/11/2011** à **00:00**

Un arrêt dont la problématique est différente (si l'on met de côté l'application du code de la consommation) peut-être intéressant en l'espèce :

1re chambre civile - 09-15.299 - 31 mars 2011.

MME X consent un mandat exclusif pour la vente de son bien à une SCI. Un acquéreur accepte. Elle fait savoir ensuite qu'elle renonce à la vente.

La CA et la Cass considèrent déclarent la vente parfaite.

Par **Camille**, le **02/11/2011** à **09:00**

Bonjour,
Voilà !

Ne pas oublier qu'ici, la vendeuse avait bien mandaté, apparemment sans limitation de temps, ou limitation non dépassée, et qu'il y avait un délai bien précis au bénéfice de l'acheteur, lequel n'était pas dépassé non plus.

Sans parler du fait qu'elle est "passée par dessus" son mandataire, en s'adressant directement à l'acheteur...

Par **Camille**, le **02/11/2011** à **09:05**

Re,

[citation] En l'absence d'un tel délai la jurisprudence actuelle exige un délai raisonnable avant que l'offrant puisse se rétracter.

[/citation]

Absolument, sinon ce serait trop facile...

A l'inverse, ça ne permet pas non plus à l'acheteur de revenir dix ans plus tard en disant "OK, maintenant je suis d'accord, j'achète au prix que vous m'avez offert il y a dix ans ! Votre offre ne comportant pas de délai, elle reste donc encore valable aujourd'hui"...

[smile33]

Par **marianne76**, le **02/11/2011** à **13:14**

Tout à fait d'accord Camille seulement la sanction d'une offre qui serait retirée sans avoir respecté un délai raisonnable ne peut être sanctionnée que par des DI , sauf si la rétractation avait eu lieu après acceptation auquel cas le contrat est formé définitivement.

Oui Verdiana on se pose surement plus de questions que le rédacteur mais en même temps c'est stimulant

Par **marianne76**, le **02/11/2011** à **13:18**

[citation]Citation :

En l'absence d'un tel délai la jurisprudence actuelle exige un délai raisonnable avant que l'offrant puisse se rétracter.

Absolument, sinon ce serait trop facile...

A l'inverse, ça ne permet pas non plus à l'acheteur de revenir dix ans plus tard en disant "OK, maintenant je suis d'accord, j'achète au prix que vous m'avez offert il y a dix ans ! Votre offre ne comportant pas de délai, elle reste donc encore valable aujourd'hui"...

[/citation]

Encore que cela est le fait d'une jurisprudence assez récente (à l'échelle du droit évidemment).