

Définition de "délais"; droit des contrats

Par **Sean**, le **22/10/2010** à **15:54**

Bonjour,

Je suis actuellement sur un cas pratique dans lequel un particulier souhaitant vendre un immeuble, propose un jour pour visiter le bien (il a publié son offre de vente dans un journal). Ce jour venu, un "candidat" se présente pour la visite, c'est alors qu'on l'informe que l'immeuble n'est plus à vendre: le propriétaire à retiré son offre de vente.

Ce qui me pose problème ici c'est l'idée de délais:

Peut-on dire que le fait de proposer un jour précis pour la visite du bien immobilier soit constitutif d'un délais. En clair, c'est la définition même du délais qui me pose problème. Comment puis-je prouver que l'annonce dans un journal d'une offre de vente immobilière, assortie d'un jour précis pour la visite de ce bien, soit constitutif d'un délais. Mon but étant de montrer que le pollicitant est dans l'obligation de maintenir son offre, pour pouvoir éventuellement, pour le candidat, prétendre à des dommages et intérêt (ou autre).

Je vous remercie par avance

Bonne journée

Sean

Par **alex83**, le **22/10/2010** à **17:14**

Salut,

Un peu de jurisprudence pour t'aiguiller,

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJur ... &fastPos=1>

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJur ... &fastPos=1>

Par **Camille**, le **23/10/2010** à **09:13**

Bonjour,

Pas trop certain que vos liens vont bien aider sean puisque, dans son cas, il n'y a eu ni acceptation de l'offre d'achat ni signature d'un compromis de vente.
Un RDV pour visiter n'engage personne.

@ sean : vous parlez de délai (sans s au singulier), mais de quel délai légal voudriez-vous que l'acquéreur se prévale ?

Par **Yn**, le **23/10/2010** à **15:47**

Comme l'a dit [i:1tksdyvt]Camille[/i:1tksdyvt], j'ai du mal à saisir le rapport avec le délai. Préciser un jour de visite ne constitue pas un délai, il ne faut pas mélanger : un délai est la durée de temps séparant deux instants, dans ton exemple, tu ne mention d'aucune d'offre maintenue pendant un certain délai.

De plus, la visite d'un immeuble à vendre n'engage personne, que ce soit le vendeur ou l'acquéreur potentiel. Logiquement, un délai est accordé pour que la personne puisse réfléchir à sa décision, or en l'espèce il n'a même pas visiter l'immeuble, de quoi peut-il bien réfléchir dans ce cas ?

Concernant les délais légaux, ils sont fixés par le législateur, on ne peut pas s'en prévaloir n'importe quand. Exemple, art. L311-8 C. conso pour le contrat de crédit à la consommation.

Par **alex83**, le **23/10/2010** à **16:27**

[quote="Camille":2tq5q38h]Bonjour,
Pas trop certain que vos liens vont bien aider sean puisque, dans son cas, il n'y a eu ni acceptation de l'offre d'achat ni signature d'un compromis de vente.
Un RDV pour visiter n'engage personne.

@ sean : vous parlez de délai (sans s au singulier), mais de quel délai légal voudriez-vous que l'acquéreur se prévale ?[/quote:2tq5q38h]

Oui, oui. Mais elle sont sans doute utilisable.

Ce qui est étonnant dans l'énoncé, c'est qu'on parle d'"offre de vente", mais qu'en réalité il ne s'agit que d'une simple visite.

Par **Menehoz**, le **23/10/2010** à **17:57**

[quote="Sean":2v5qdj7h]Bonjour,

Je suis actuellement sur un cas pratique dans lequel un particulier souhaitant vendre un immeuble, propose un jour pour visiter le bien (il a publié son offre de vente dans un journal). Ce jour venu, un "candidat" se présente pour la visite, c'est alors qu'on l'informe que

l'immeuble n'est plus à vendre: le propriétaire à retiré son offre de vente.

Peut-on dire que le fait de proposer un jour précis pour la visite du bien immobilier soit constitutif d'un délais. En clair, c'est la définition même du délais qui me pose problème.

Je vois ton idée de delai mais c'est pas sous cet angle que j'aurais attaqué le sujet, je serais plus parti sur la question de l'existence ou non de d'une obligation de maintenir une offre (rapporter à la cette situation concrète), ce qui oui aboutirai à un délai avant de retirer l'offre.

En gros deux questions :

"Le rdv convenu pour visiter un immeuble proposer à la vente vaut t'il consentement des deux parties au contrat".

Si ce n'est pas le cas :

"celui qui offre à la vente un immeuble peut il retirer son offre alors qu'un rdv pour une visite est convenue"

[quote="sean":2v5qdj7h]

Mon but étant de montrer que le pollicitant est dans l'obligation de maintenir son offre, pour pouvoir éventuellement, pour le candidat, prétendre à des dommages et intérêt (ou autre).

[/quote:2v5qdj7h]

Ton but est de voir ce que dit la loi et la jurisprudence en matière de maintient d'une offre (période contractuelle) et d'appliquer le droit positif.

Si trouve des choses sur la question en matière d'immeuble alors qu'une visite est convenue c'est gagné, sinon il faudra passer par l'analogie avec des jurisprudences proches.

:roll:

Image not found
Cass. civ. 3ème, 25 mai 2005, D. 2005, p. 2837,

Par **Camille**, le **23/10/2010** à **19:00**

Bonsoir,

[quote="alex83":ccqeks7r]

Ce qui est étonnant dans l'énoncé, c'est qu'on parle d'"offre de vente", mais qu'en réalité il ne s'agit que d'une simple visite.[/quote:ccqeks7r]

Oui, mais, il ne s'agit pas de la visite, là, mais de la publication d'une petite annonce dans le canard local. Et dit également que le bien est visible à telle date.

Or, bien que ça n'y ressemble pas et que, pour beaucoup, une PA n'engage à rien, il s'agit bel et bien d'une "offre de vente".

Et si quelqu'un se présente en disant "OK, moi j'achète au prix que vous demandez sans le discuter", l'affaire est bel et bien faite.

C'est exactement ce qui est arrivé au sieur Braquet de votre deuxième lien !
(d'où le danger des PA lancées sur un coup de tête et sans y préciser une date limite de vente...)

Dans le premier lien, c'est un peu différent, Mme X avait signé une offre d'achat (donc à un prix inférieur à celui proposé dans l'offre de vente) avec un délai accordé au vendeur pour l'accepter. Or, elle a retiré son offre avant cette date, peu importait alors qu'elle l'ait fait avant que le vendeur ait eu le temps de donner son avis.

Ici, le "candidat" se présente sans rien avoir promis de son côté. Il n'a pas dit qu'il achetait au prix demandé, il n'a pas fait de contre-proposition.

Le vendeur est (éventuellement) tenu de lui faire visiter le bien, comme promis, mais "pour des prunes", puisque le bien n'est plus à vendre. Mais il ne lui doit rien d'autre.

Et c'est bien pourquoi, selon moi...

[quote="alex83":ccqeks7r]

Oui, oui. Mais elle sont sans doute utilisable.

[/quote:ccqeks7r]

... elles ne les sont pas (du moins directement).

Par **alex83**, le **24/10/2010** à **14:41**

Bien d'accord Camille. Justement, votre raisonnement pourrait apparaître dans ce cas pratique et précisément démontrer que dans ce cas précis, rien n'engage réellement le vendeur par rapport à d'autres cas où le vendeur s'est engagé.

Mis à part ça... j'ai tout de même hâte d'avoir vu l'ensemble de cette matière (si tenté que ce soit possible) car elle est vraiment très très intéressante. Image not found or type unknown

Par **Sean**, le **27/10/2010** à **16:36**

:D

Merci à tous pour vos réponses, elles m'ont "ouvert les yeux" Image not found or type unknown

Je crains de ne m'être en réalité emmêlé les pinceaux dans cette affaire!

Il s'agissait ici de trouver une solution pour la personne s'étant déplacée pour visiter le bien. J'ai voulu prouver qu'il y avait eu une offre de la part du vendeur au simple motif de la publication de l'annonce dans le journal. En réalité, en définissant l'offre (extériorisée, ferme et précise) j'aurais dû m'apercevoir que 2 des 3 conditions seulement étaient réunies. L'offre n'était absolument pas précise (l'annonce dans le journal ne donnait aucun prix par exemple)

l'offre n'était alors pas caractérisée, il s'agissait d'une simple invitation à entrer en pourparler. Pour finir mon commentaire, je me questionnait alors sur le caractère abusif de la rupture des pourparler (qui est au passage laissée à la libre appréciation du juge, à priori, ici, il n'y a pas de raison de parler de rupture abusive mais bon...)

Conclusion: vous aviez raison, il n'y a absolument pas d'histoire d'offre, elle n'est pas du tout caractérisée.

;)

Merci à tous et bonne fin de journée 

Par **Camille**, le **01/11/2010** à **13:39**

Bonjour,

@alex83 et @Sean : Si vous saviez le nombre de bourdes dites ou écrites par des (déjà) professionnels en titre dans ce domaine (et ça peut m'arriver aussi, mais je ne suis pas professionnel du secteur), vous n'êtes pas sortis de l'auberge...

Mais... vous n'avez pas à avoir de complexes non plus !
;)

