juristudiant
forum des étudiants en droit

# Droit des obligations sur la notion d'offre dans un contrat.

Par **flore95620**, le **03/10/2011** à **22:18**

Bonsoir, bonjours j'ai un arrêt concernant l'offre et le délai d'acceptation ou rétractation de celle-ci que j'ai du mal à comprendre le voici :

Civile 3e, 7 mai 2008
Sur le premier moyen :
Vu l'article 1134 du code civil ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 17 octobre 2005), que par acte du 24 juin 2000, Mme X... a signé, par l'intermédiaire d'un agent immobilier, une proposition d'achat d'un immeuble appartenant aux consorts Y..., avec remise d'un dépôt de garantie ; qu'elle a retiré son offre d'achat le 26 juin, tandis que l'agent immobilier lui adressait le 27 juin un courrier l'informant de l'acceptation de cette offre par les consorts Y... ; que Mme X... a assigné ces derniers en restitution de la somme versée et en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient la validité de la rétractation de son offre d'achat par Mme X..., celle-ci étant intervenue par lettre recommandée expédiée le 26 juin 2000, antérieurement à l'émission, par les consorts Y..., de leur acceptation par lettre recommandée expédiée le 27 juin 2000 ;

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, et alors qu'elle avait constaté que les consorts Y... disposaient d'un délai jusqu'au 27 juin 2000 pour donner leur accord, et qu'il en résultait que Mme X... s'était engagée à maintenir son offre jusqu'à cette date, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de
statuer sur le second moyen :
CASSE ET ANNULE, dans toutes ses
dispositions, l'arrêt rendu le 17 octobre 2005,
entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;
remet, en conséquence, la cause et les parties
dans l'état où elles se trouvaient avant ledit
arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant
la cour d'appel de Pau, autrement composée

LEs vendeurs étant les consort Y comment se fait til que Mme x est un délai à respecter pour maintenir son offre? cela veux dire que elle ne peut pas refuser d'acheter ? ou que elle doit attendre avant de refuser ?
Ou alors j'ai pas compris et Mme X est celle qui vend.
merci de votre aide

Par **alex83**, le **03/10/2011** à **23:14**

Bonsoir,

Vous voyiez juste.

C'est bien MME.X qui achète. L'élément fondamental dans les faits de l'espèce est bien le fait que MME X a versé un dépôt de garantie. Cela est considéré comme le versement d'un acompte, et le paiement d'une partie du prix de la vente. Dès lors, MME X a proposé une offre ferme et définitive, elle ne peut plus se dédire et doit attendre, en conséquence, l'acceptation ou le refus de la partie qui vend.

Cela aurait été bien différent s'il eut été versé non pas un dépôt de garantie mais des arrhes. Dans un tel cas de figure, elle aurait pu se dédire à peine de payer le double de la somme versée.

Les régimes de l'acompte et des arrhes sont différents.

Par **Camille**, le **04/10/2011** à **08:40**

Bonjour,
Non, pour moi, ce n'est pas le sens de cet arrêt.
Mme X n'a pas accepté (sans réserves) l'offre des consorts Y mais elle a, au contraire, signé une "proposition" (qu'on appelle, dans le jargon, une "contre-proposition")(c'est-à-dire, différente de l'offre des consorts Y), proposition manifestement valide jusqu'au 27 juin 2000.
[citation]il en
est autrement au cas où [s]celui de qui elle émane
s'est engagé à ne pas la retirer avant une
certaine époque[/s], et alors qu'elle avait constaté
que les consorts Y... disposaient d'un délai

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

[s]jusqu'au 27 juin 2000[/s] pour donner leur accord,
et qu'il en résultait que [s]Mme X... s'était
engagée à maintenir son offre jusqu'à cette
date[/s][/citation]

"Valide jusqu'au" = "dont l'auteur ne peut pas se rétracter avant le".

Par **bulle**, le **04/10/2011** à **10:48**

Bonjour,

Comme on dit, jamais deux sans trois (désaccords).
Pour ma part, l'arrêt porte sur le débat: Offre avec délai/sans délai et possibilité de rétractation.

Ce qui me dérange est le fait que la cour parle de "proposition d'achat" puis "d'offre d'achat" (pas très clair de la part de la Cour comme c'est étonnant).

Y-a-t-il eu une offre de la part des consorts Y puis une contre-proposition avec resèrves qui s'analyse donc en une nouvelle offre selon vous Camille?

Je ne pense pas que le débat doit porter principalement sur cela ou sur le dépot de garantie même s'il faut les évoquer. Mais il porte vraiment sur l'offre faite avec délai puis la rétractation de l'offrant pendant le délai.

Par **Camille**, le **04/10/2011** à **11:37**

Bonjour,
[citation]
Y-a-t-il eu une offre de la part des consorts Y puis une contre-proposition avec resèrves qui s'analyse donc en une nouvelle offre selon vous Camille? [/citation]
Evidemment, sinon on aurait parlé d'acceptation de l'offre des consorts Y (donc, au prix demandé par les consorts Y, pour simplifier) par Mme X qui, du coup, bénéficierait du délai de rétractation portant sur son accord. Ici, on parle bien d'une offre de Mme X (l'acheteuse) proposée au vendeurs (les consorts X), justement parce qu'elle n'est pas d'accord.
La (contre-)proposition peut porter sur un autre élément de l'offre initiale que le prix, élément sur lequel l'acheteur n'est pas d'accord et propose autre chose.
Donc, la personne qui fait la proposition est bien Mme X, pas les consorts Y. C'est eux, et eux seuls, qui bénéficieraient du droit de rétractation puisqu'ils ont accepté l'offre de Mme X dans les délais fixés par Mme X.
C'est un raccourci très dangereux que de lire assez souvent : "c'est toujours l'acheteur qui a droit à un délai de rétractation, jamais le vendeur"...
En réalité, celui qui a droit à un délai de rétraction, c'est celui qui accepte l'offre de l'autre. Ce qui, dans la plupart des cas, coïncide avec la proposition précédente. Mais pas toujours...

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Camille**, le **04/10/2011** à **11:50**

Re,

[citation](pas très clair de la part de la Cour comme c'est étonnant)[/citation]
Parce que - petit rappel - la Cour est censée s'adresser à des "hommes de l'art", les juges de la cour d'appel, qui sont censés connaître le dossier et la loi sur le bout des doigts, ou presque. Pas au monsieur qui s'est pourvu parce qu'il n'était pas content.
Puisque ce que la Cour sanctionne, quand elle casse, c'est le travail des juges...
Donc, elle ne dit pas "M. Tartempion, vous avez bien fait de venir", mais "MM. les juges, vous n'avez pas traité M. Tartempion correctement"...
Raison pour laquelle la Cour est parfois fort sibylline...
(et, en plus, elle n'a pas directement une vocation didactique !)
Ce qui fait qu'il faut parfois apprendre à savoir lire un arrêt entre les lignes.
Et, quand ils y sont, bien lire les "Moyens annexés" qui, parfois, donnent la "clé du pot-au-roses"...

Par **clem**, le **04/10/2011** à **15:12**

Je suis d'accord avec Camille, Mme X, en tant qu'offreur, n'a pas de droit de rétractation. Son offre d'achat comportait un délai déterminé à l'avance. Elle devait maintenir son offre jusqu'à l'expiration de ce délai. Cela est normal, ce n'est pas parce que d'habitude la question se pose en sens inverse (vendeur offreur et acheteur qui accepte)que les règles de droit changent.
Les vendeurs ont accepté l'offre d'achat de Mme X dans le délai imparti et sachant que l'article 1583 du code civil dispose que la vente, et son corrolaire l'achat, est "parfaite entre les parties ... dès qu'on est convenu de la chose et du prix". Mme X est donc engagé et le contrat de vente formé !
Attention donc aux propositions d'achat, les acheteurs ne pensent pas s'engager autant au moment où ils les rédigent ...

Par **Yn**, le **04/10/2011** à **15:17**

Je suis plutôt d'accord avec *bulle*, l'arrêt ne cherche pas à qualifier le "dépôt de garantie" réalisé par Mme X.

L'arrêt se borne à rappeler un principe (la libre révocabilité de l'offre) mais indique qu'il existe notamment une exception (quand la personne s'engage à maintenir l'offre pendant un certain délai).

D'ailleurs, sur ce que disait *alex83* : le dépôt de garantie n'entre pas en jeu dans la décision.
Attention à l'assimilation rapide entre acompte, arrhes et dépôt de garantie. On ne connait pas en l'espèce la nature du rapport entre les parties (la Cour indique seulement "par l'intermédiaire d'un professionnel"), pour qualifier ce dépôt de garantie, les juges doivent se

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

livrer à une appréciation souveraine.

Même si l'arrêt est rendu au visa de l'art. 1134 C. civ. (un peu facile, au passage), cela n'inclus pas *ipso facto* que le contrat est définitif. Pour rappel, il existe le fameux délai de rétractation dans le domaine des achats immobiliers, mais c'est un autre sujet.

Par **clem**, le **04/10/2011** à **15:31**

Il est normal que lorsque l'offre ne mentionnant pas de délai elle soit librement révocable dans la mesure où les engagements perpétuels sont prohibés, et que l'offre avec délai devienne caduque à l'expiration du délai.

Pour le délai de rétractation, il est vrai qu'en matière immobilière l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'acheteur non professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation dispose d'un droit de rétractation de 7 jours à compter du lendemain de l'acte de vente (compromis) ou de l'avant contrat (ce droit ne pourra être exercé qu'une seule fois : si pas exercé au moment de l'avant contrat, plus de droit au moment de la signature de l'acte définitif).

Mais en l'espèce, il s'agit d'un arrêt de la cour de cassation et Mme X n'a pas soulevé ce moyen. C'est pourquoi aucune référence n'est faite à cet article. Quant au visa de l'arrêt, il a surement pour objet de donner à l'arrêt la portée la plus large possible (peut être trop?).

Par **Yn**, le **04/10/2011** à **15:51**

Je ne pense pas que la Cour cherche à donner une portée importante à cet arrêt en visant 1134 C. civ. (elle utilise les publications au bulletin, au rapport annuel, sur son site pour augmenter l'impact de ses décisions, cf. les P+B ou P+B+I, etc.)

Pour moi, viser des articles comme 1134 ou 1165 C. civ., c'est un peu la solution de facilité pour la Cour de cassation : personne ne va contester ces articles qui fondent tout le droit des contrats, mais ils ne sont pas toujours très pertinents.

Je pense qu'en l'espèce, l'art. 1134 C. civ. est visé par défaut pour asseoir une décision qui est en elle-même logique mais qui manque un peu de rigueur au niveau juridique (d'où l'intérêt de viser des standards élastiques comme 1134).

Par **flore95620**, le **04/10/2011** à **16:24**

j'ai tenu compte de votre aide et je vous en remercie jai par ailleurs un commentaire à faire sur cet arrêt et je souhaiterai avoir votre opinion:
ma question de droit et la suivante : l'offrant peut il retirer son offre d'achat alors que le délai

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

d'acceptation de celle -ci est pas écoulé?

I la force obligatoire de l'acte unilatérale

A) la valeur juridique de l'offre avant acceptation
ou la je developpe sur l'offre et son régime juridique

B) obligation de maintenir l'offre : exigence de sécurité juridique

II la nouvelle appréciation de la jurisprudence

a ) nouveau fondement article 1134 a
sachant qu'avant elle disai responsabilité délictuelle ou quasi délic.

et en b faire une ouverture en parlant de l'avant projet catala et d'un proje loi qui encadre cette situation

merci par avance

Par **Yn**, le **04/10/2011** à **17:13**

Il y a des éléments intéressants dans ce plan, mais il ne suit pas la logique de l'arrêt.

La construction du plan est ici très simple, comme je l'ai dit, la Cour se montre pédagogue sur ce point : le rappel du principe (I) et l'exception (II) en posant des conditions.

Avec ça, tu as tout ton plan.

Par **Camille**, le **04/10/2011** à **17:15**

Re,
[citation]Je ne pense pas que la Cour cherche à donner une portée importante à cet arrêt [/citation]
Bien d'accord.
Voir en bas de la page :
[citation]
**Précédents jurisprudentiels** : Dans le même sens que : 3e Civ., 10 mai 1968, pourvois n° 66-13.187 et 66-13.186, Bull. 1968, III, n° 209 (1) (arrêts n° 1 et 2)
[/citation]
Ce qui correspond à
http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000006977222
Attention, ce même texte liste les deux arrêts successifs cités sous la forme "ARRET N°1" puis, noyé en milieu de page "ARRET N°2".

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Mais dans les deux cas,on y retrouve bien :
[citation]
MAIS ATTENDU QUE SI UNE OFFRE DE VENTE PEUT EN PRINCIPE ETRE RETRACTEE TANT QU'ELLE N'A PAS ETE ACCEPTEE, IL EN EST AUTREMENT AU CAS OU CELUI DE QUI ELLE EMANE S'EST EXPRESSEMENT ENGAGE A NE PAS LA RETIRER AVANT UNE CERTAINE EPOQUE ;
[/citation]
(plus une sombre histoire de gros sous, naturellement...)[smile4]

Par **flore95620**, le **04/10/2011** à **21:20**

merci à vous pour cette éclairage et oui d'accord avec le fait que madame Mme X est bien l'offreuse et quelle à fait une contre proposition. mais sur mon plan , ok pour la 1ier partie mais je ne voie pas quelles sont les 2 exceptions? je voie celle du délai mais après .. En tout cas merci de votre aide.

Par **bulle**, le **05/10/2011** à **07:37**

Bonjour,

C'est la seule exception dont vous devez parler.
Votre plan n'est pas mal. Mais attention au titre de votre grand II qui ne correspond pas vraiment au contenu.
Selon moi, vous devriez garder ce plan original plutôt que vous cantonner à Principe/Exception, c'est simplement un avis.

Bonne rédaction

Par **flore95620**, le **05/10/2011** à **21:56**

Bonsoir, oui je suis d'accord avec vous je vais garder mon plan pour ce qui est du grand II c'était pour donner une idée , mais je compte trouver un titre plus pertinent . Cependant je vous remercie tous..
a bientôt

Par **marianne76**, le **03/11/2011** à **21:15**

Parlez plutôt de pollicitant plutôt que d'offreur je ne ne trouve pas le terme très joli mais bon ce n'est qu'un point de vue
Sur la question de la rétractation de l'offre l'arrêt est parfaitement classique et reprend la solution de l'arrêt Puy Isler et chastan du 15 dec 1958 que j'ai déjà évoqué dans un autre post.
Quant à votre plan je ne partirais pas moi sur la force obligatoire du l'acte unilatéral (sans e de

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

préférence) . La cour rappelle dans son attendu le principe énoncé en 1919 à savoir la libre révocation de l'offre. Je partirais donc là dessus pour arriver au tempérament. Ici il y a un délai qu'elle s'est elle même imposée me semble til (j'ai lu un peu vite l'arrêt)
On peut aussi faire une sous-partie sur la sanction et faire un parrallèle avec la rétractation de la PUV bref il y a plein de choses à dire.

la force obligatoire de l'acte unilatérale

Votre titre II me paraît trop vague à préciser

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés