

Premier commentaire d'arrêt

Par **Nocturnum**, le **15/10/2007** à **19:19**

Bonjour,

Voici mon premier commentaire d'arrêt. J'ai un peu de mal à trouver un plan et j'aurai besoin d'aide.

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1583 du Code civil ;

Attendu que la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 12 avril 1996), que les époux Huchon, propriétaires de différentes parcelles de terrain sur le territoire de la commune de Chaux-la-Lotière (la commune), ont accepté, par lettre du 3 avril 1992, l'offre de la commune parue le 1er avril 1992 dans un journal portant sur la vente d'un terrain à bâtir ; que la commune a, néanmoins, vendu la parcelle à Mme Dufourt ; que les époux Huchon ont assigné la commune et Mme Dufourt pour voir juger que l'offre de vente de la parcelle et l'acceptation de celle-ci, par eux, le 3 avril 1992 valait vente à leur profit ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que, si, en principe, l'acceptation de l'offre publique notifiée à la commune par les époux Huchon suffisait à la formation du contrat de vente, en l'espèce, la commune avait loti et mis en vente dans le but de fixer sur son territoire de nouveaux habitants et que cette considération sur les qualités requises pour contracter étant connue des époux Huchon leur était opposable ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que l'offre publique de vente ne comportait aucune restriction, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 avril 1996, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ; 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 Dijon.

Mon problème de droit serait Le principe selon lequel, une offre et son acceptation par un tiers suffisent à la formation d'un contrat, peut-il être remis en cause par des restrictions

implicites?

Mon plan actuel me bloque car je ne trouve que ma première partie (encore faut-il qu'elle soit valable)

I- Le principe juridique de l'offre

A) Condition de validité

B) Condition d'acceptation

Pour la deuxième partie j'aurai voulu exprimé mon point de vue sur l'arrêt et sa portée mais je me suis aperçu qu'il s'agissait d'un arrêt de principe et qu'il n'y avait pas dans le CC de décision ultérieure semblables. Que faire?

Merci pour votre aide.

Par **jeeecy**, le **15/10/2007** à **21:44**

bonjour

qu'entends tu par le CC ultérieur?

concernant ton commentaire d'arrêt, quelles sont les idées qui ressortent de cet arrêt?

-le principe de l'offre et de l'acceptation

-ce qu'est une offre

-ce qu'est une acceptation

-la position de la jurisprudence antérieure et postérieure

@+

Jeeecy

Par **Nocturnum**, le **15/10/2007** à **21:59**

Je voulais simplement montré que dans le Code Civil (CC) il n'y a eu aucune décision sur des affaires similaires et je n'est pas trouvé de jurisprudence antérieur.

Par **Nocturnum**, le **17/10/2007** à **14:45**

Voilà mon travail, merci de m'aider en me conseillant et en me précisant quel sont le spoints positifs et négatifs.

Commentaire d'arrêt

Cour de Cassation Civ 3ème 1er Juillet 1998

La Commune de Chaux-La-Lotière fait paraître le 1er Avril 1992, une offre publique de vente portant sur un terrain à bâtir. Les époux Huchons vont alors accepter cette offre par une lettre du 3 avril 1992. Mais la Commune va finalement vendre la parcelle de terrain à Mme Dufourt, prétendant que cette offre publique de vente aurait dû permettre de fixer de nouveaux habitants sur le territoire de la Commune et que les époux Huchon étaient conscients de cela au moment où ils ont accepté l'offre.

Les époux Huchon ont alors assigné en justice la Commune de Chaux-La-Lotière et Mme Dufourt car pour eux, l'acceptation de vente du 3 avril 1992 valait vente à leur profit. La décision de 1ère instance ne nous est pas communiquée.

Une des parties a interjeté appel devant la cour d'appel de Besançon qui a donné raison à la Commune de Chaux-La-Lotière et à Mme Dufourt dans un arrêt du 12 Avril 1996. Pour statuer ainsi, la cour d'appel a reconnu que l'acceptation de l'offre suffisait à former le contrat de vente mais que la volonté de fixer de nouveaux habitants sur le territoire communal autorisait la Commune à conclure la vente auprès d'une autre personne extérieure à ladite Commune.

Estimant que la cour d'appel avait violé leurs droits, les époux Huchon ont formé un pourvoi en cassation sur le moyen unique de l'article 1583 du Code Civil qui dispose : « Elle (la vente) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès que l'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».

Il convient alors de se demander si le principe selon lequel, une offre et son acceptation par un tiers suffisent à la formation du contrat, pourrait être remis en causes par des restrictions implicites ?

La Cour de Cassation répond par la négative au problème de droit, casse et annule l'arrêt d'appel rendu le 12 avril 1996 au motif que la volonté de vendre la parcelle dans le but de fixer de nouveaux habitants n'était pas mentionnée dans l'offre et qu'en conséquence, l'offre ne présentant aucune restriction devait être conclue avec le premier qui l'accepterait conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code Civil.

Nous verrons alors, au travers de l'arrêt, le principe juridique de l'offre (I), puis, comment la Cour de cassation parvient à appliquer ce principe sans pour autant violé le droit et ainsi se placer dans un processus d'évolution (II)

I Le principe juridique de l'offre

Une offre est une proposition de vente permettant à une personne privée ou publique d'acquérir un bien. Il s'agit donc d'une proposition de contrat bien particulière qui présente certains aspects bien précis. On verra donc qu'il existe des conditions de validité de qui permettent de qualifier un contrat d'offre de vente (A) mais également des conditions d'acceptations spécifiques aux offres de ventes (B).

A) Condition de validité

Pour qu'une proposition de contrat soit qualifiée d'offre, il faudra qu'elle présente trois caractères cumulatifs. Sans ces trois caractères, il s'agira de simples pourparlers ou appels d'offres. Il faudra donc rechercher ses trois caractères.

Pour former le contrat il faut d'abord que l'offre soit précise. Il suffit donc que le contractant accepte l'offre. L'offre devra contenir tout les éléments principaux du futur contrat. Il faudra donc que l'on retrouve une description de l'objet. Sans cela, il ne s'agira que d'un pourparler sans valeur juridique.

L'offre devra également être ferme, ce qui signifie que l'offrant devra émettre un engagement contractuel définitif au moment de l'offre. Cela fut exprimé par la Cour de Cassation, dans un arrêt du 6 mars 1990 dit qu'une proposition de contrat n'est valable que si l'engagement contractuel est définitif au moment de l'offre.

Offre réserve est une offre sous condition (sous réserve de disponibilité...). La réserve doit toujours être explicite donc formulé dans la proposition, à défaut elle n'est pas opposable.

Mais la jurisprudence accepte une exception lorsque la réserve découle de la nature du contrat. C'est le cas de contrats lié à la personne du contractant (intuitu personae) comme le contrat de travail.

Pour qu'elle est une valeur juridique, l'offre doit être exprimé par le pollicitant (extériorisé) et être soit explicite soit implicite. Pour une offre publique, la Cour de Cassation, dans un arrêt du 28 Novembre 1968, nous montre que c'est le premier qui se présente et qui accepte la convention qui pourra former le contrat, sauf pour les contrats intuitu personae.

En l'espèce, l'offre de vente de la commune de Chaux-La-Lottière semble réunir toutes les conditions de validité précitées.

B) Condition d'acceptation

L'acceptation de l'offre est une manifestation de volonté du bénéficiaire de l'offre qui accepte la pollicitation et qui conduit à la formation du contrat. Le principe du droit français est que le contrat est formé par la simple acceptation sans que l'offrant ne soit à redonner son accord. En droit commun, l'acceptation doit être non équivoque et doit donc manifester de façon certaine, la volonté d'accepter la proposition. Non équivoque ne signifie pas une manifestation expresse obligatoire, on admet l'acceptation implicite.

Cette acceptation doit être pure et simple. Il faut donc accepter l'offre telle qu'elle est sans aucune modification. Quand une offre a été acceptée, les parties ne peuvent revenir en arrière faute de quoi, elles engageraient leur responsabilité contractuelle.

On va envisager l'hypothèse où le bénéficiaire de l'offre ne dit rien, il n'accepte ni ne refuse. Hors en droit français, le silence ne vaut jamais acceptation (Civ 25 Mai 1870 reconduit par 1ère 24 Mai 2005). Cette règle fonctionne même si une clause contraire figurait dans l'offre. C'est quand on va recevoir une offre de modification qui stipule que si l'offre n'a pas de réponse, elle vaut acceptation. Mais cela n'a aucune valeur juridique car c'est une clause abusive. Seule l'hypothèse d'une offre qui est dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire permettrait de faire valoir le silence comme acceptation (chambre des requêtes 29 Mars 1938).

Les époux Huchon ont donc bien accepté l'offre de vente et ont choisi de former le contrat.

II Un arrêt novateur

Cet arrêt présente certaine particularité qui le pose comme un arrêt novateur dans ce domaine. En effet, cet arrêt va réaffirmer les grands principes du contrat (A) tout en innovant pour peut-être permettre au citoyen de voir ses intérêts préservés (B).

A) L'affirmation du contrat

La restriction non écrite sera ici rejetée montrant la volonté de la Cour de Cassation de respecter l'article 1583 du Code Civil. En effet, elle réaffirme le principe qui veut que le contrat porte sur toutes les dispositions de l'offre. La volonté de la Commune de Lotir et de vendre uniquement pour des personnes extérieures au territoire communal a beau être connue des époux Huchon, elle ne figure pas dans l'offre et n'en fera donc pas parti du contrat.

L'autre grand principe réaffirmé par cet arrêt est celui selon lequel en matière d'offre, acceptation vaut vente. La Cour de cassation va condamner la commune à payer des

dommages et intérêts aux Huchons car elle estime qu'en ayant répondu les premiers à l'offre de publique de vente, le contrat de vente aurait dû être formé à leur égard. Qu'en agissant ainsi, la commune a violé l'article 1583 du Code Civil.

B) Un arrêt avant gardiste

Il s'agit en effet d'un arrêt de principe toujours en vigueur et qui n'a jamais été contesté, mais n'a pas non plus été reconduit par la jurisprudence. On peut alors penser qu'il s'agit d'un principe nouveau et qu'il faudra attendre d'autres décisions, d'autres arrêts pour savoir s'il est amené à perdurer. Cette arrêt vient poser les limites d'un droit de préemption qui se voulait peut être trop favorable à l'administration. En Statuant ainsi, la Cour de Cassation montre une certaine volonté de rapprocher le droit des citoyens.

On peut alors imaginer que cette décision permette au justiciable de se voir accorder plus d'importance face à une administration contre laquelle il paraît difficile de s'opposer.

Par **jackline jack**, le **16/11/2014** à **18:14**

moi personnellement je dirai que dans cet arrêt le problème vient du formalisme donc mon plan est

I) les éléments constitutifs du contrat

pour savoir les éléments constitutifs de l'offre, on doit parler de l'offre et l'acceptation de l'offre

A) les caractéristiques de l'offre

B) l'acceptation de l'offre

Par **DGS**, le **09/02/2015** à **22:04**

I- Les éléments constitutifs du contrat

A. Les caractéristiques de l'offre

B. L'acceptation : base de la formation du contrat

II. L'impératif de la sécurité des transactions

A. La nécessité d'un formalisme probatoire

B. L'application du consensualisme par la Cour

Par **marianne76**, le **09/02/2015** à **22:49**

Bonsoir

Le plan ne convient pas

Rien qu'aux titres on doit voir quelle est la solution de l'arrêt , ici en voyant le plan on est incapable de savoir quelles solutions ont été dégagées

Le : I les éléments constitutifs du contrat ce titre est beaucoup trop vague , même chose pour le A I on se trouve plus dans des titres de dissertation. De plus où est la cohérence entre le I qui traite du contrat et le A ? De quoi traite cet arrêt et quelle est la précision qu'il apporte ? Le plan doit tourner autour de cela