

## DROIT DES OBLIGATIONS

Commentez l'arrêt suivant : Civ. 3<sup>ème</sup>, 7 mai 2008, Bull. III n°79  
L'usage du Code civil est autorisé.

---

### REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

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 ;

Condamne, ensemble, Mme X... et M. Z... aux dépens ;

Session de septembre 2004

- Examen d'accès au C.R.F.P.A.
- Préparation E.N.M.
- Préparation Commissaire de police

(Rayer les mentions inutiles)

Composition d' Droit des obligations

(toute feuille de composition ou intercalaire signée ou marquée d'un signe distinctif est annulée)

En cas d'utilisation de feuilles supplémentaires (à demander à l'examinateur) le candidat devra les placer à l'intérieur de la copie et les numéroter.

Nombre d'intercalaires : 1

Commentaire Civ 3e Juin 2008

1<sup>er</sup> Correcteur

M. / /  
Date / /  
Note /20

"L'adage de Loyseau sur les breuils par les croques et les hommes par les paroles" est d'une grande actualité et semble aujourd'hui avoir un écho qui ne se limite pas aux conventions. En effet c'est ce qui semble ressortir d'un récent arrêt de la Cour de cassation rendu le 7 mai 2003, en matière d'offre d'achat.

2<sup>e</sup> Correcteur

M. / /  
Date / /  
Note /20

Le litige en matière d'offre d'achat trouve sa source dans une proposition d'achat d'un immeuble appartenant aux conjoints Y, formulée le 24 juin 2000 par Mme X, par l'intermédiaire d'un agent immobilier de 26, rue 2000, Mme X retire son offre d'achat et, le 27 juin 2000, l'agent immobilier lui adresse son courrier lui précisant que les conjoints Y acceptent l'offre d'achat, conformément au libellé dont elle était assortie.

Note définitive

Note 8,25/10 X

Dès lors, Mme X, qui considère avoir valablement révisé son offre d'achat, sollicite les conjoints Y au paiement de dommages-intérêts et en restitution de son dépôt de garantie.

Le 14 octobre 2005, la Cour d'Appel de Pau fait droit à la demande de Madame X au motif que cette dernière avait valablement rétracté son

offre d'achat avant l'acceptation de celle-ci par les coauteurs Y.

Cependant, les coauteurs Y, estimant que l'offre d'achat ne pouvait être valablement rétractée avant l'expiration du délai de maintien de l'offre qui était fixé au 27 juin 2000, formant alors un pourvoi devant la Cour de Cassation.

Dès lors, il appartenait à la Cour de Cassation de se prononcer sur la question de savoir si une offre d'achat peut être librement rétractée lorsque celle-ci est assortie d'un délai par lequel l'offrant s'engage à ne pas retirer l'offre.

La Cour de Cassation répond par la négative dans son arrêt du 7 mai 2003, rendu par la troisième chambre civile. En effet, celle-ci casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Pau le 17 octobre 2005 en précisant "qu'en 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".

Cet arrêt, faisant l'objet d'une large publication, rendu au visa de l'article 1134 du Code civil, semble poser plus de questions qu'il ne permet de résoudre.

Il apparaît cependant qu'il se prononce clairement en faveur du respect du caractère de l'offre assortie d'un terme concernant son maintien (I), tout en amettant de préciser clairement la sanction du retrait d'une telle offre (II).

## II Le refus du retrait de l'offre avant d'un délai

Si la Cour de Cassation rappelle tout d'abord le principe de la liberté du retrait de l'offre avant son acceptation (A), elle consacre ensuite l'interdiction de principe du retrait de l'offre avant le d'un terme (B).

### A. Le rappel du principe du retrait de l'offre

En précisant qu'une offre d'achat ou de vente peut être, en principe, rétractée avant son acceptation, la Cour de Cassation ne fait que confirmer le droit antérieur. En effet, en droit français, le principe de la liberté contractuelle demeure de content résulte d'un accord de volonté entre des personnes qui sont libres de contracter. Le consommateur qui régit le droit commun des contrats considère que le contrat résulte d'une rencontre des consentements : le contrat est formé par l'acceptation claire et non équivoque d'une offre précise, complète et ferme.

C'est en vertu de ce principe que la Cour d'Appel avait considéré que l'offrant "Sire X" pouvait librement et valablement retirer son offre d'achat. Il n'y avait en, en effet aucune rencontre des consentements, Sire X ayant retiré son offre avant l'acceptation des consentements Y. En effet, en l'absence de rencontre des consentements, la simple offre, qui n'est pas contractuelle à la différence de la promesse de vente par exemple, n'engage pas le sollicitant en cas de retrait de celle-ci antérieurement à toute acceptation. La décision de la Cour d'Appel paraissait donc juridiquement solide.

Cependant, la Cour de Cassation s'en a dévié autrement lorsque l'offrant s'est engagé à ne pas la retirer avant un délai.

## B. d'interdiction de principe du retrait de l'offre assortie d'un délai

La Cour de Cassation considère que l'offrant qui s'est "engagé" à ne pas retirer son offre avant une certaine époque ne peut rétracter celle-ci librement, même avant toute acceptation. La Cour de cassation refuse donc à l'offrant qui a assorti son offre d'un délai de la retirer librement avant son expiration. La solution, inspirée par une certaine équité apparaît curieuse. En effet, en l'espèce l'acheteur avait formulé une offre d'achat aux conditions y et s'était "engagé" à maintenir cette offre pendant 7 jours. Il retire son offre le sixième jour et les vendeurs y déclarent accepter l'offre postérieurement, le septième jour (Récit de l'émission). Aucun contrat n'était formé en l'absence de rencontre des consentements. En effet, la Cour n'a pas clairement la nature de cet "engagement" qui ne semble être constitutif que d'un simple offre, et donc, tout au plus d'un engagement unilatéral qu'il était possible de rétracter. Or la Cour de Cassation "rafale" cette rétractation de l'offre assortie d'un terme. De plus, le vice de l'article 1134 du Code Civil est ici problématique, car en l'absence de contrat, il est malaisé d'expliquer sa présence.

Enfin, cette solution est aujourd'hui problématique au regard de la récente décision de la Cour de Cassation rendue en 2009 et considérant que toute offre est assortie d'un délai implicite d'acceptation. En effet, serait-ce aller trop loin d'en déduire que toute offre ne pourrait être retirée dans ce délai implicite d'acceptation qui existe nécessairement? Il y a ici une sérieuse difficulté de science juridique.

Si la refus du retrait de l'offre assortie d'un délai est clairement posé par la Cour, il conviendrait de l'attacher à la sanction d'une telle rétractation.

## II. La sanction du retrait de l'offre avouée d'incléni

Bien que la Cour de Cassation ne se prononce pas explicitement sur la sanction du retrait de l'offre avouée d'incléni, il semble presque certain que celle-ci est constituée par la versement de dommages et intérêts (A). Par ailleurs, la Cour de Cassation aurait pu, en suivant une logique française une alternative - celle-ci (B).

### A. La sanction indemnitaire du retrait fautif

La Cour de Cassation ne se prononce pas sur le point qui, en pratique, apparaît être le plus important : celui de la sanction du retrait de l'offre avouée d'incléni. En effet, dire que l'offre ne "peut" être retirée et en conséquence décider de la sanction de ce retrait fautif est une autre

La solution semble pourtant s'imposer : le retrait étant fautif, l'offrant sera condamné à des dommages et intérêts, celui-ci devant être sanctionné comme tout d'une obligation de "faire", en harmonie avec la jurisprudence de la troisième chambre, au demandeur fait critique, en matière de promesse.

En effet, il convient de préciser qu'en matière de promesse unilatérale, la Cour de Cassation considère que la loi de l'option par le bénéficiaire postérieurement à la rétractation du prometteur conduit tout au contraire des volontés de la solution de 1993, encore confirmée en 2004. En conséquence, accorder au bénéficiaire de l'offre une exécution forcée au motif serait par la même occasion punir ce retrait, nécessaire à une simple offre, une solution spécifique à une promesse qui est un contrat. En effet, comme le souligne en outre, dans l'hypothèse contraire, les motifs devraient conseiller d'écarter une offre plutôt qu'une promesse!

La solution de la section l'un tel relatif est  
dans l'allocation de dommages et intérêts, cependant  
le fondement contractuel (article 1134) semble douteux...

Cependant, il convient d'envisager une alternative  
à cette section.

### B. d'alternative à la sanction inobtempératoire

Si l'on suit la volonté de la Cour de Cassation,  
peut-il pas être impossible d'accepter l'exécution  
en nature? Une telle exécution est demandée  
par la majorité de la doctrine en matière de  
promesse.

En effet, l'allocation de dommages et intérêts  
n'est qu'un substitut, insatisfaisant à l'exécution  
du contrat. Une telle solution est envisagée  
par différents projets, notamment par le projet de  
la Chancellerie de réforme du droit des contrats,  
mais également par le projet porté par P. Terré  
et regroupant des universitaires spécialisés dans ces  
questions.

Une telle solution pourrait être également  
envisagée en matière d'offre anticipée d'un délai,  
en considérant que le contrat est ici irrévocable  
comme semble vouloir la doctrine, à demi-mot la  
Cour de Cassation. Néanmoins, il apparaît que  
ce serait aller trop loin, une offre retirée avant  
toute acceptation faisant échec à la conclusion des  
consentements, le contrat est nul et le dommage subi est  
sur le seul fondement délictuel de l'absence de contrat.

proposés  
Une codification des règles en la matière, comme les  
projets précités, serait bénéfique, notamment à  
la sécurité juridique à l'heure où les acteurs  
à voir les droit concurrentiel.