SÉANCE 2 – L2GB DGO

L’offre

Arrêt :7 mai 2008.

**Idée d’accroche** : historique très bref de la notion d’offre (codification récente et complexité sur sa qualification ayant des conséquences pratiques essentielles, parmi lesquelles le droit ou pas à rétractation ).

**Faits matériels** :

* 24 juin 2000 : signature proposition d’achat d’immeuble entre Mme X (acquéreur) et consorts Y (vendeurs) – intermédiaire agent immo (peu opérant) – remise d’un depôt de garantie
* 26 juin 2000 : retrait de l’offre d’achat
* 27 juin 2000 : l’agent immo adresse un courrier à Mme X indiquant l’acceptation de l’offre par les consorts Y

**Faits judiciaires + prétentions**:

* Mme X assigne les consorts en restitution du dépôt de garantie + paiement DI
* CA Pau, 17 octobre 2005 fait droit à la demande, confirmant ainsi la possibilité de rétracter son offre tant que celle ci n’a pas été acceptée
* Les consorts Y forment un pourvoi en cassation au motif que la rétractation n’est pas possible si un délai avait été fixé par l’offrant, s’engageant à ne pas se rétracter pendant toute la durée de ce délai
* La Cour de cassation 3ème chambre civil, 7 mai 2008, casse et annule au motif que, malgré le principe de la libre rétractation de l’offre jusqu’à l’acceptation, il en va autrement dans le cas où l’offrant s’est engagé « à ne pas la retirer avant une certaine époque ».

La rétractation d’une offre demeure-t-elle possible en présence d’un délai de réflexion fixé par l’offrant ?

**I – La réaffirmation du principe de la libre rétractation de l’offre jusqu’à acceptation**

1. **La qualification délicate de l’offre**

* Difficultés quant à la définition de la notion d’offre = pollicitation. Notamment en raison de son absence dans les textes jusqu’à la réforme de 2016
* Désormais l’article 1114 définit l’offre : elle « comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et **exprime la volonté de son auteur d’être lié en cas d’acceptatio**n. » Disposition reprend ainsi les critères classiques de l’offre : la fermeté et la précision
* A cet égard l’article 1114 in fine, distingue l’offre notamment de l’invitation à entrer en négociation – attention donc aux « éléments essentiels ».
* Arrêt du 21 septembre 2017 (attention chambre sociale) permet également de faire état de difficultés quant à la distinction avec une autre notion consacrée par la réforme de 2016 : la PU – art 1124 « *la promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l’autre, le bénéficiaire, le droit d’opter pour la conclusion d’un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire* ».
* La distinction est délicate tant promesse U & offre peuvent se ressembler en tant que manifestation de volonté
* Rapport également avec l’arrêt du 6 mars 90 chambre com

1. **La rencontre avant l’acceptation en tant que justification de la rétractation**

La qualification est pourtant indispensable afin de légitimer, ou pas la rétractation. En effet, si la jurisprudence a parfois pu sembler hésité jusqu’en 2016 (opposition de la simple manifestation unilatérale de volonté qui ne peut produire d’effets VS sécurité des transactions).

La réforme de 2016 se montre très claire sur les facultés de rétractation, qu’il s’agisse en matière d’offre ou en matière de promesse unilatérale (c’est sur ce point que la distinction prend tout son sens pratique). En ce sens, elle consacrera le principe alors posé par la Cour en 2008 :

* 1115 : « *elle peut être librement rétractée tant qu’elle n’est pas parvenue à son destinataire* ».
* Opposition avec 1124 al 2 : *« la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n’empêche pas la formation du contrat promis* ».

**II- Une atténuation au principe : la fixation d’un délai par l’offrant**

1. **La fixation indispensable d’un délai**

Notre arrêt est l’illustration de l’hésitation jurisprudentielle mentionnée plus haut. Si le principe de libre révocabilité était admise par les juges, il pouvait être limité en cas de circonstances particulières . En ce sens notre arrêt semble être un arrêt de principe duquel le législateur va largement s’inspirer dans le cadre de l’ordonnance du 10 février 2016

En effet, la jurisprudence atténuait avant la réforme de 2016, et le législateur l’admet aujourd’hui : si l’offre est formulée avec délai, alors il y avait (et il y a ) une obligation de la maintenir durant toute la durée dudit délai.

JP : rétractation en violation de cette règle = responsabilité engagée = DI

Difficultés pratique néanmoins à admettre l’exécution forcée ( à aborder plus tard )

ATTENTION JP antérieure : si pas de délai fixé par l’offrant, l’appréciation du délai raisonnable (de son existence (civ 3e, 8 février 1968) et le cas échant de son quantum (civ 3e 22 avril 58) appartenait au juge.

En somme doctrine y voyait ce qu’on appelait la théorie de l’engagement unilatéral 🡺 volonté seule = obligation ?

Art 1116 et suivants

* «  *elle ne peut être rétractée avant l’expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut à l’issue d’un délai raisonnable* ». 🡺 large pouvoir d’appréciation du délai raisonnable pour le juge . Opportunité donc, pour rester maître de la situation, de spontanément fixer un délai ?

1. **Les conséquences de l’invalidité de la rétractation**

La sanction de la rétractation irrégulière a été également source de débat avant 2016, et l’arrêt en l’espèce semble assez timide à l’idée de dégager une solution ferme.

D’aucuns défendaient l’inefficacité de la rétractation 🡺 formation du contrat

Autre solution, plus souple, consistait à engager la responsabilité de l’offrant et donc DI

En l’espèce, l’utilisation du visa 1134 laisse supposer que le contrat va, en l’occurrence, être formé et donc devrait s’appliquait.

La Cour vise l’ancien art 1134 du Code civil, disposant que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. ( auj art 1103)

La référence apparaît inévitable en ce sens que c’est bien la force obligatoire du contrat qui conduira à lier, ou à ne pas lier, les parties, contractuellement, selon que la rétractation ne sera pas, ou sera, acceptée.

Aujourd’hui : l’exécution forcée du contrat est clairement évincé par le législateur (alinéa 2 de l’article 1116), ce qui , là encore, pose une différence de taille avec le régime de la PU. Seule la responsabilité civile de l’offrant sera engagée. Pire, le système de la rupture fautive des pourparlers est transposé en matière d’offre (al 3 : pas de réparation du gain espéré du contrat )

Si en pratique l’on comprend aisément que le législateur ait fait un pas en arrière par rapport à l’arrêt de 2008, d’un point de vue théorique : l’irrévocabilité de l’offre pendant un durée fixé (ou à défaut raisonnable) se trouve quelque peu vidé de sa substance.