



Litige offre de vente/promesse unilatérale de vente

Par Axel18

Bonjour,

Ma question ne se pose pas dans le cadre d'un contentieux mais dans le cas de mes études.

Nous avons un cas pratique où nous devons qualifier une situation : "Jérôme veut acheter une maison, il a trouvé une perle rare. La maison des parents de son ami envisage peut-être de vendre leur maison. En septembre, Jérôme les a appelés pour parler affaire, ils lui ont proposé la maison pour 400 000?. C'est une très bonne affaire. Cependant, Jérôme ne donne plus de nouvelles et les vendeurs apprennent 4 mois plus tard que Jérôme a acheté une autre maison. Les vendeurs peuvent-ils agir contre Jérôme?"

Selon moi, c'est une simple offre de vente. Avec les éléments à disposition, Jérôme ne semble pas avoir contracté une promesse de vente ou accepté l'offre. Le silence ne vaut pas acceptation. Il ne semble pas y avoir une rupture des pourparlers pouvant amener à engager une éventuelle responsabilité.

Selon la professeur, cette situation constitue une promesse unilatérale de vente. Le "c'est une très bonne affaire" aurait apparemment pu faire qu'il consent à une promesse unilatérale.

Je suis persuadé que c'est une offre de vente, certains de la classe également (pour ne pas dire tous). La professeur semble perplexe sur cela donc je viens vers vous pour recueillir des avis de professionnels et essayer d'appuyer mon argumentation.

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Ce que vous dites est fort étonnant de la part d'un professeur. C'est un professeur de quoi ?

Pour être valable, la promesse de vente doit être constatée par un acte authentique (établi par un notaire) ou par un acte sous signature privée enregistré auprès de la recette des impôts, dans les dix jours qui suivent son acceptation par le bénéficiaire.

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-les-etapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-les-etapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente[/url]

Une discussion orale ne peut pas être ni une promesse de vente ni un compromis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui est embarrassant avec les cas pratiques est qu'il manque toujours des détails et qu'il faut deviner ce que l'enseignant qui en présente un a en tête.

Admettons qu'on se place dans le cadre de l'offre et de l'acceptation qui fait l'objet des articles 1113 - 1122 du code civil. Une offre est effectivement une promesse unilatérale. On peut former l'hypothèse que l'acheteur potentiel, en répondant : « C'est une très bonne affaire » a voulu dire : « Cela m'intéresse, je vais y réfléchir », ce qui peut s'interpréter comme l'acceptation d'une promesse unilatérale de vente : le vendeur est engagé par son offre, l'acheteur se donne un temps de réflexion pour l'accepter. Mais l'acheteur n'a pas formellement accepté l'offre et le vendeur n'a pas formellement donné une durée de validité de son offre. Admettons que le vendeur ne puisse rétracter son offre sans laisser passer un délai raisonnable, mais n'invertissons pas les rôles. C'est le vendeur qui s'est engagé, ce n'est pas l'acheteur. Le vendeur

peut-il agir contre Jérôme? Non puisque Jérôme ne s'est pas engagé à acheter. Quant à l'indemnité d'immobilisation usuelle dans les promesses unilatérales, le vendeur ne peut prétendre à rien puisque Jérôme ne s'est pas engagé à en verser une. Finalement, on se ramène à la question classique de l'offre et de l'acceptation de l'offre. Tant que l'offre n'est pas formellement acceptée, l'acheteur éventuel n'est engagé à rien et le vendeur peut retirer son offre.

D'ailleurs ce cas est peut-être à placer plutôt dans le cadre des discussions pré-contractuelles qui font l'objet des articles 1112 à 1112-2 du code civil.