Cas pratique droit civil

Par **Keneron**, le **06/10/2013** à **16:37**

voila j'ai à faire un cas pratique mais je ne suis pas très sur de ma réponse, si vous pouvez me dire ce que vous en pensez.

énoncé :

Marie et Paul sont à la tête d'un patrimoine immobilier important. Après une vie de dure labeur, faite d'économies et de privations.... Marie et Paul souhaite vendre leur maison principale de Soissons. A cette fin ils font paraitre une annonce dans la rubrique "demeure de charme" du nouvel observateur le 20 aout 2013. le lendemain de la parution de l'annonce, le couple reçoit un appel de Robert. Ce dernier se montre très intéressé par la maison. Mais au fil de la conversation, il informe le couple qu'il a besoin d'un peu de temps pour discuter de l'acquisition avec sa femme et son banquier. Compréhensif, Paul lui indique qu'il lui laisse jusqu'au 21 septembre 2013 pour lui répondre par courrier. Le 15 septembre, Paul décède brutalement d'une crise cardiaque. Le 19 Septembre, Robert, qui entre temps a obtenu l'accord de son épouse et le financement de la banque, poste la lettre destinée aux vendeurs dans laquelle il entend se porter acquéreur de la propriété au prix fixé dans l'annonce. Depuis le décès de Paul, Marie hésite à vendre la maison. Réflexion faite, elle se dit qu'il serait plus sage de rester à Soissons pour être plus près de sa fille. Le 20 septembre, Marie décide de révoquer son offre. Le 23 septembre, Marie reçoit le courrier de Robert. Le contrat est-il formé? Marie pouvait-elle révoquer son offre?

ma réponse :

En l'espèce, un couple passe une annonce dans un journal pour vendre une maison. Un Homme se montre interressé, le mari lui laisse jusqu'au 21 septembre 2013, pour répondre définitivement a l'offre. Le 15 septembre 2013 le mari décéde, et le 19 septembre 2013 l'acquéreur envoit la lettre acceptant toutes les conditions de la vente. Le 20 septembre la veuve révoque l'offre de vente, et le 23 septembre elle reçoit la lettre de l'homme.

La femme peut-elle mettre fin a son offre de vente ? Peut-on mettre a terme a son offre de vente, avant que la fin de son offre soit arrivée à terme, et quelles sont les conditions de la caducité d'une offre ?

Il faut ici distinguer deux manières de mettre fin a l'offre, la révocation de l'offre, et la caducité de l'offre.
l'offre s'analyse comme une manifestation unilatéral de volonté, l'offre peut donc être rétracté temps qu'elle n'a pas été acceptée (arrêt 3 février 1919), mais pour cela il faut savoir si l'offre a été fait avec ou sans délai. Si l'offre a été faite avec délai, l'offrant a l'obligation de la maintenir pendant le délai. Sinon sa responsabilité délictuelle peut être engagée. Si l'offre est

faite sans délai et a une personne déterminée, il faut maintenir l'offre pendant une durée raisonnable dont la durée est fixé par les tribunaux.
La caducité de l'offre fait disparaître l'offre, l'offre cesse de produire ses effets. Si l'offre fait avec délai arrive a terme, elle devient caduc a l'arrivé de ce délai. Mais certaines circonstances vont entraîner la caducité de l'offre sans l'arrivé a terme du délai, c'est le cas de l'incapacité du pollicitant, parmi les circonstance on trouve la mort du pollicitant avant l'acceptation de l'offre. Qui dans un arrêt du 10 mai 1989 a rendu caduc l'offre comportant un délai et fait a une personne déterminé. Mais un revirement de jurisprudence du 10 décembre 1997, où la 3ième chambre civil de la cour de cassation est revenu sur cette solution, et transmet a présent l'offre aux héritiers

En l'espèce la veuve décide de révoquer son offre le 20 septembre soit 1 jour avant l'arrivé a terme de l'offre, on est donc pas dans le premier cas de figure. La mort de son mari, arrivée avant l'acceptation de l'offre ne remporte pas caducité de l'offre en vu de la jurisprudence du 10 décembre 1997. Il faut donc voir quand est ce que l'acceptation de l'offre prend effet.

Le contrat est-il formé au départ de la lettre ou a l'arrivé ? A partir de quelle instant, le contrat est-il formé?

On dit que l'acceptation doit être pur et simple. Vu que l'acceptation a été envoyé par courrier, on va voir les conditions d'acceptations des contrats. L'acceptation entre absents, il existe deux enjeux majeurs, l'application de la loi dans le temps en matière contractuel, et la date de la révocation de l'offre. Pour cela deux théories s'opposent, élaboré par la doctrine, la théorie de l'émission, c'est à dire que l'acceptation du contrat vaut lorsque la lettre d'acceptation a été expédié. Et la théorie de la réception, où l'acceptation du contrat vaut lorsque le pollicitant a reçu la lettre d'acceptation, en général la jurisprudence admet la théorie de la réception. Mais une jurisprudence du 7 janvier 1981 a opté pour la théorie de l'émission.

En l'espèce l'homme a envoyé une lettre stipulant son attention d'acheter la maison au prix fixé dans l'annonce, pour cela il poste une lettre le 19 septembre soit 1 jour avant que la veuve révoque son offre. Mais la femme ne reçoit la lettre que le 23 octobre, soit 3 jours après que la femme ai révoquée son offre. Si l'on suit la jurisprudence généralement appliqué, c'est la réception qui compte, mais si l'on se fit aux exceptions, l'émission peut aussi compter.

En conclusion, c'est aux juges du fond de décider, si la théorie de la réception ou de l'émission est à retenir, c'est à dire si on prend en compte le moment où l'homme a envoyé la lettre est donc l'offre ne serait pas caduc, la femme n'aurait même pas encore décidé de la révocation de l'offre, donc une exécution forcée pourrait-être décidée. Où si l'on prend en compte le moment de la réception de la lettre et dans ce cas, l'arrivé de l'offre étant arrivé a terme depuis 2 jours serait caduc, et la femme serait en droit de ne pas accepter l'offre d'achat.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés