**Cas pratique n°1 :**

Une femme hérite d’un voilier le 1er octobre 2019 à la suite du décès de ses parents. Un navigateur expérimenté se montre intéressé par le bien, ils concluent un pacte de préférence le 22 février 2020, dans lequel l’héritière s’engage à prioriser le cocontractant si jamais elle se décide à vendre.

En juin 2020, la cousine de l’héritière l’a contacte par courriel et propose une offre de 130 000 euros assortie d’un délai de deux ans pour acquérir le bien. Le 3 septembre 2020, l’héritière formalisent la demande en concluant un avant contrat avec l’offrante. En mai 2021, le bien se dégrade. Le 7 juin 2021, l’héritière écrit à l’offrante en faisant une contre-offre indiquant qu’elle vendrait le voilier pour 150 000 euros sous réserve de lui laisser le voilier le week-end du 17 juillet. Le même jour, l’héritière écrit au bénéficiaire du pacte de préférence annonçant sa rétractation. Le 8 juin 2021, la cousine accepte l’offre du 7 juin 2021 et un contrat de vente est conclu.

Quelle est la sanction de l’inexécution du pacte de préférence ?

En droit, l’article 1123 alinéa 1 du Code civil dispose que « *le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.* » En l’espèce c’est ce qu’il passé puisque Charlotte s’engage a prioritairement proposer le bien à Jean. Il semble donc qu’on soit dans le cas d’un pacte de préférence qui n’a pas été exécutée.

Dans ce cas, selon L’alinéa 2 du même article précise : « *lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. »*

En l’espèce, Charlotte a violé le pacte de préférence car elle a contracté avec Éléonore alors qu’elle était censée privilégier Jean.

J’ai modifié vos § car vous ne pouvez dire elle devrait verser des dommages et intérêt car c’est la sanction et puis poser la question de la nullité car vous répondez à la question avant de la poser. Donc ça n’allait pas.

Le bénéficiaire du pacte peut-il obtenir la nullité du contrat de vente ou la substitution d’acquéreur en raison de l’inexécution de la promesse de vente ?

Le 16 juillet 1985, la première chambre civile de la Cour de cassation explique que le promettant n’ayant pas privilégié le bénéficiaire du pacte de préférence se voit sanctionné dommages-intérêts pour le bénéficiaire. Confirmé par (un arrêt plus récent ?)

En droit, l’article 1123 du Code civil dispose que si le tiers n’a pas connaissance du pacte, alors le bénéficiaire ne peut demander qu’une réparation au promettant.

L’article 1123, alinéa 2 du Code civil explique : « *lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu. »*

Également, une chambre mixte de la Cour de cassation du 26 mai 2006 confirme que le bénéficiaire du pacte pourra demander l’annulation ou la substitution à l’acheteur.

En conclusion, Charlotte devra verser des dommages-intérêts à Jean. En l’espèce, Eléonore n’a pas connaissance du pacte de préférence conclu entre Charlotte et Jean, elle est de bonne foi. En conclusion, Jean ne peut obtenir la nullité du contrat de vente ou la substitution d’acquéreur, mais simplement réclamer des dommages-intérêts.

Y’a-t-il un contrat de vente et possibilité d’annulation du contrat de vente ?

En droit, l’article 1113 alinéa 1 du Code civil énonce *« le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager. »*

L’article 1121 précise que « l*e contrat est conclu dès que l'acceptation parvient à l'offrant. Il est réputé l'être au lieu où l'acceptation est parvenue. »*

L’article 1131 indique que « *les vices du consentement sont une cause de nullité relative du contrat ».*

La doctrine envisage la possibilité d’un *mutus dissensus* dans lequel toutes les parties consentent à la révocation du contrat.

En l’espèce, Charlotte a fait son offre le 7 juin 2021, elle ne pouvait pas se rétracté quand l’offre est arrivé chez Eléonore. L’offre a été accepté par Éléonore le 8 juin 2021 et le contrat a été formé quand son acceptation est arrivée chez Charlotte. Ni Eléonore, ni Charlotte ne sont en principe pas capable de révoquer leur consentement. Néanmoins, le silence de Charlotte (sur quoi ? )pourrait provoquer un vice de consentement chez Éléonore. Il serait envisageable de penser que si Éléonore était au courant de la dégradation du voilier aurait-elle accepter l’offre purement et simplement ? Si nous somme dans une situation de vice consentement, la caducité du contrat pourrait être envisagée.

Si jamais Charlotte souhaite réellement ne pas conclure le contrat, elle peut demander à Eléonore étant sa cousine d’avoir un accord à l’amiable et ainsi révoquer le contrat toutes les deux.

En conclusion du fait que le contrat ait été conclu, Charlotte doit donner son voilier tout en pouvant l’avoir pour le week-end, et Eléonore se doit de payer le montant de 150 000 euros. Sauf si un accord à l’amiable a lieu.

Ainsi, Jean ne peut se substituer à l’acquéreur, il ne recevra que des dommages-intérêts de la part de Charlotte. Charlotte doit vendre son voilier obligatoirement à Eléonore sauf si il y’a un accord à l’amiable, dans ce cas elle pourra le vendre à Jean. (La méthodologie de votre cas pratique demande une conclusion ? A vérifier).

**Cas pratique n°2 :**

Une femme fait une offre de vente d’une bague pour la somme de 20 000 euros si le contrat de vente a lieu dans un délai de 8 jours. La bénéficiaire refuse premièrement puis, un jour avant la fin du délai elle fait une contre-offre en respectant le délai de 8 jours, en indiquant qu’elle paierait le prix de 20 000 euros sous réserve de le réaliser sur trois mensualités.

L’offrante ou l’acceptante peut-elle rétracter son offre ou son acceptation ?

1. Sommes nous dans le cadre d’une nouvelle offre invitant à entrer dans des pourparlers ? (Un titre ce n’est pas une question, il ne peut pas y avoir de verbes conjugués)

En droit, l’article 1114 du Code civil dispose que « *l'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation.* »

L’article 1116 alinéa 1 du même code explique que *« elle ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, l'issue d'un délai raisonnable.. »*

L’article 1115 du Code civil expose que l’offre « *peut être librement rétractée tant qu'elle n'est pas parvenue à son destinataire. »*

L’article 1116 alinéa 2 du Code civil dispose également que « *la rétractation de l'offre en violation de cette interdiction empêche la conclusion du contrat. »*

L’article 1116 alinéa 3 du Code civil explique qu’« *elle engage la responsabilité extracontractuelle de son auteur dans les conditions du droit commun sans l'obliger à compenser la perte des avantages attendus du contrat. »*

L’article 1121 du Code civil énonce que « *le contrat est conclu dès que l'acceptation parvient à l'offrant. Il est réputé l'être au lieu où l'acceptation est parvenue ».*

L’article 1120 du Code civil explique que « *le silence ne vaut pas acceptation, à moins qu'il n'en résulte autrement de la loi, des usages, des relations d'affaires ou de circonstances particulières. »*

L’article 1117 alinéa 1er du Code civil dispose que : « *l'offre est caduque à l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable. »*

L’article 1118 alinéa 3 du Code civil explique également que «*l'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle ».*

Le § sur le droit n’est pas un répertoire des articles du Code civil. Cette partie est entièrement à reprendre !

En l’espèce, dans l’hypothèse où nous sommes dans une situation d’offre nouvelle, un nouveau délai apparaît, un délai raisonnable. Maladroit.

Emma peut se rétracter avant que l’offre n’arrive chez Bénédicte.

Mais dans le cas où le courrier est arrivé chez Bénédicte, Emma ne peut se rétracter avant expiration du délai raisonnable sans même acceptation de la part de Bénédicte.

Si Emma retire son offre dans un délai non raisonnable, aucune exécution forcée du contrat ne pourra être demandée.

Mais si jamais Bénédicte accepte l’offre, elle ne pourra que engager la responsabilité délictuelle d’Emma pour obtenir des dommages-intérêts. Son acceptation a permettra au contrat de faire ses effets au moment de la réception de l’acceptation chez Emma.

Dans ce cas de figure, le silence ne vaut pas acceptation car nous sommes dans des relations entres particuliers.

Il ne s’agit pas d’une nouvelle offre faisant entrer dans les pourparlers car l’offre émise par Bénédicte est ferme et précise avec un délai, un prix et l’objet de a vente c’est-à-dire la bague Cartier avec 8 jours de délai. C’est une contre offre parce qu’Emma ne réfute pas les conditions essentielles (le prix) mais juste une réserve.

En conclusion, dans une situation où c’est une nouvelle offre, si Bénédicte n’accepte pas l’offre ou n’expose aucun avis, il suffit d’attendre un délai raisonnable (qui est apprécié souverainement par les juges), l’offre est alors caduque. Ou bien, elle peut décider de retirer son offre dans un délai déraisonnable sous peine de dommages-intérêts.

Si Bénédicte en revanche accepte purement et simplement l’offre, il y’a conclusion d’un contrat et Emma sera alors tenu de payer les 20 000 euros en trois mensualités.

1. Y’a-t-il acceptation ? (IDEM)

En droit, l’article 1113 du Code civil dispose que : « *le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager. »*

L’article 1117 du Code civil explique que « *l'offre est caduque à l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable. »*

L’article 1121 du Code civil suite à l’ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats et du régime général de la preuve des obligations précise que *« le contrat est conclu dès que l'acceptation parvient à l'offrant. Il est réputé l'être au lieu où l'acceptation est parvenue. »*

L’article 1118 alinéa 2 du même Code indique que « *Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation. »*

La chambre commerciale de la Cour de cassation, le 7 janvier 1981 (avant la réforme de 2016 précitée) privilégiait la théorie de l’émission, en disant que l’acceptation déclenchait les effets contractuels au moment de l’émission de l’acceptation par l’acceptant et non au moment de la réception de l’acceptation chez l’offrant.

Néanmoins la première chambre civile de la Cour de cassation, le 6 janvier 2021 met un terme à cette théorie et c’est la théorie de la réception qui prévôt.

La doctrine civiliste admet un *mutus dissensus* dans lequel toutes les parties consentent à la révocation du contrat.

Même réflexion si c’est plus logique il faut mêler l’application au droit. Car ici de n’est pas possible de refaire une répertoire du Code civil avec à la fin juste de la jurisprudence.

En l’espèce, s’il y’a acceptation, Emma ne peut plus se rétracter.

Dans le cas où la situation se trouve après 2016, le délai imparti n’est pas respecté, en effet, Emma envoi le courrier un jour avant la fin du délai certes, mais le contrat ne peut se former car le courrier sera réceptionné forcément après le délai. Ainsi l’offre de Bénédicte est caduque car le délai prend fin.

Dans le cas où la situation se trouve avant 2016, le délai imparti est respecté Emma serait engagée à partir du moment où elle accepte l’offre de Bénédicte, il y’a conclusion du contrat car c’est l’émission qui prévôt et non la réception. Dans toutes les situations avant 2016, le délai imparti est forcément respecté.

Dans le cas où le délai imparti serait respecté après 2016, l’acceptation d’Emma prendra effet au moment où la lettre arrive chez Bénédicte. Si Emma rétracte son acceptation avant que l’acceptation n’arrive chez Bénédicte, Emma sera dépourvue de toute obligation.

Si Emma rétracte son acceptation après la réception, il y’a exécution forcée du contrat. Étant donné que Bénédicte veut vendre sa précieuse bague pour de l’argent, il se pourrait qu’elle demande l’exécution en nature. Sauf si Bénédicte étant l’amie d’Emma, un accord à l’amiable pourrait être envisagé, Bénédicte serait d’accord de révoquer le contrat avec Emma, ainsi le contrat est caduque.

En conclusion, si la situation se trouve avant 2016, le contrat est formé au moment où elle accepte car le délai est respecté, l’exécution forcée du contrat sera opéré.

Si la situation se trouve après 2016, le contrat n’est pas formé car le délai n’est pas respecté étant, Emma n’a pas d’obligations suite à son acceptation puisque l’offre est devenu caduque.