

# Recueil Dalloz

Recueil Dalloz 1999 p. 9

Le décès du promettant n'a pas pour effet de rendre caduque l'offre de vente tant que le terme de l'offre n'a pas été atteint

**Philippe Brun**

*Efficacité de l'offre de promesse de vente malgré le décès du pollicitant.*

Après avoir sapé la force obligatoire de la promesse unilatérale (V. Cass. 3e civ., 15 déc. 1993, D. 1994, Somm. p. 230, obs. O. Tournafond et Jur. p. 507, note F. Bénac-Schmidt  ; JCP 1995, II, n° 22366, note D. Mazeaud ; RTD civ. 1994, p. 588, obs. J. Mestre ) , la troisième Chambre civile s'emploie semble-t-il à mettre en valeur l'offre, au point, si l'on en croit une doctrine autorisée (D. Mazeaud, obs. Defrénois 1998, art. 36753, p. 336 s.) d'en faire un instrument plus sûr que la promesse elle-même !

L'affirmation peut sembler insolite de prime abord ; ce d'autant que ne se posait pas ici à proprement parler la question de la force contraignante de l'offre, mais bien plutôt celle de son destin en cas de décès du pollicitant. Pourtant, en précisant qu'une offre assortie d'un délai ne devient pas caduque en cas de décès de son auteur pendant ce délai, l'arrêt rapporté, dont l'intérêt dépasse assurément les limites du droit de la vente, pourrait bien faire surgir indirectement de légitimes interrogations sur la hiérarchie de l'offre et de la promesse.

La comparaison ne pouvait d'ailleurs être mieux suggérée que par cette espèce où était en cause une offre de promesse unilatérale de vente. Une telle figure ne paraîtra singulière qu'à ceux qui auraient oublié (la jurisprudence précitée de la troisième Chambre civile aidant !) que la promesse unilatérale est un contrat supposant l'accord des deux parties et susceptible, en tant que tel, de faire l'objet d'une offre... Justement en l'occurrence, une telle promesse, assortie d'un délai d'option de plus de quatre ans, avait bien été offerte par les propriétaires d'une villa, les époux Desrus, à un sieur Castagna, mais ce dernier ne l'avait acceptée que postérieurement au décès de l'un des pollicitants.

Pour débouter le destinataire de l'offre de promesse de sa demande en réalisation de la vente, les juges du fond avaient relevé que le délai dans lequel avait été acceptée l'offre puis levée l'option concernait la promesse elle-même et non l'offre de promesse que le décès du pollicitant avait rendue caduque. En prêtant pareille conséquence au décès de l'offrant, les juges de Toulouse se conformaient à une solution classiquement admise (V. par ex. Cass. soc., 14 avr. 1961, D. 1961, Jur. p. 535), que la troisième Chambre civile avait certes paru remettre en cause lors d'un arrêt remarqué du 9 nov. 1983 (Bull. civ. III, n° 222 ; Defrénois 1984, art. 33368, n° 78, obs. J.-L. Aubert ; RTD civ. 1984, p. 154, obs. J. Mestre), mais qu'elle avait nettement réaffirmée en 1989 (Cass. 3e civ., 10 mai 1989, D. 1990, Jur. p. 365, note G. Virassamy et Somm. p. 37, obs. E. N. Martine ; D. 1991, Somm. p. 317, obs. J.-L. Aubert  ; RTD civ. 1990, p. 69, obs. J. Mestre ) .

Leur décision n'en est pas moins censurée par cette même troisième Chambre civile. Pour les Hauts magistrats, il fallait considérer en l'espèce qu'en assortissant leur promesse d'un délai de validité de plus de quatre ans, les époux Desrus s'étaient engagés, *a fortiori* à maintenir leur offre pendant ce délai. Dans ces conditions, le décès de l'un d'eux n'avait pu frapper l'offre de caducité.

On peut hésiter sur la portée exacte de cette décision qui, reconnaissons-le, n'est guère rédigée à la manière d'un arrêt de principe.

La Cour de cassation entendrait-elle revenir purement et simplement à la solution retenue en 1983 ?

S'il fallait déduire de cet arrêt qu'en règle générale, le destin de l'offre n'est nullement affecté par le décès du pollicitant, on ne pourrait l'approuver. Mais tel n'est manifestement pas le dessein des Hauts magistrats, qui ont considéré qu'en l'espèce, l'offrant s'était lié en stipulant un délai d'acceptation. Or c'est à cette seule condition que la solution consacrée ici se justifie.

En effet, ainsi que l'a montré M. Aubert (Notions et rôles de l'offre et de l'acceptation dans la formation du contrat, LGDJ, 1970, n° 261), seule l'offre à personne déterminée assortie d'un délai lui-même déterminé peut s'apparenter à un véritable engagement unilatéral, susceptible de survivre à son auteur et d'échapper à sa volonté.

Pour autant que la portée de la présente solution soit ainsi circonscrite, celle-ci nous semble devoir être approuvée, pour d'évidents motifs de sécurité juridique.

On est plus circonspect en revanche sur la valeur du raisonnement entrepris pour y parvenir. C'est en effet par une hasardeuse assimilation du délai d'option de la promesse au délai d'offre que la Cour régulatrice a pu considérer que l'offre était en l'espèce assortie d'un délai. Sans doute est-il tentant d'affirmer que celui qui promet, *a fortiori* offre (qui veut le plus, veut le moins !). Est-il besoin de rappeler cependant que le délai d'option n'a d'existence qu'autant que l'offre de promesse (assortie ou non d'un délai) a elle-même rencontré une acceptation... Au demeurant, si le promettant accorde au bénéficiaire un délai d'option parfois très long comme en l'espèce, c'est généralement contre le paiement d'une indemnité d'immobilisation. Serait-il disposé, en présence d'une simple offre, à maintenir cette dernière gratuitement pendant le même délai ? Rien n'est moins sûr.

Si l'assimilation est tentante, elle n'est pas juridiquement convaincante...

A cette réserve près, on retiendra de cet arrêt sa contribution à la théorie de l'offre, en observant avec d'autres (D. Mazeaud, obs. préc.) qu'en consacrant sa pérennité nonobstant le décès de l'offrant, il postule son irrévocabilité. C'est bien en effet à condition d'admettre que l'offrant s'interdit de son vivant de la révoquer, que l'on peut concevoir la survie de l'offre malgré la disparition de son auteur.

Mais à raisonner ainsi, n'accorde-t-on pas à l'offre une force contraignante que l'on dénie aujourd'hui à la promesse unilatérale ?

Sans doute est-il bien téméraire de pronostiquer un bouleversement total de la hiérarchie traditionnelle entre ces deux figures. Encore faudrait-il en effet pour qu'il en soit ainsi, que la jurisprudence consente à sanctionner la révocation de l'offre autrement que par l'allocation de dommages et intérêts, et elle n'y semble guère disposée (V. sur ce point, F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Les obligations, Précis Dalloz, 6e éd., n° 112, p. 96).

Il est toutefois bien tentant de mettre en perspective l'impulsion donnée ici à la pollicitation, et l'affaiblissement actuel de la promesse unilatérale...

Reste une dernière interrogation : la solution retenue ici vaudra-t-elle aussi lorsque le délai d'acceptation n'est pas stipulé par le pollicitant mais imposé par le législateur ? On songe aux déclarations d'intention d'aliéner notifiées aux titulaires de droits de préemption. C'est à propos de ces offres d'un genre particulier que la Cour de cassation a eu le plus souvent à se prononcer (V. not. Cass. 3e civ., 9 nov. 1983, préc. ; 10 mai 1989, préc.). Or cette particularité, dont on ne sait si elle a pu alors influencer les Hauts magistrats, interdirait selon certains qu'on leur applique le régime de l'offre avec délai (V. J.-L. Aubert, obs. sous Cass. 3e civ., 9 nov. 1983, préc. qui remarque que le délai s'impose dans un tel cas non à l'offrant mais au destinataire de l'offre. Comp. J. Mestre, obs. préc., RTD civ. 1984, p. 156).

L'arrêt rapporté ne fournit sur ce point aucune indication, mais l'occasion sera peut-être donnée prochainement à la Cour de cassation de dissiper ces incertitudes.

**Mots clés :**

**VENTE** \* Promesse de vente \* Caducité \* Promettant \* Décès \* Terme

Copyright 2015 - Dalloz – Tous droits réservés