



**HAL**  
open science

## Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 2 septembre 2011, RG numéro 09/01568

Romain Loir

### ► To cite this version:

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 2 septembre 2011, RG numéro 09/01568. Revue juridique de l'Océan Indien, 2012, 15, pp.104-106. hal-02732792

**HAL Id: hal-02732792**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732792>**

Submitted on 2 Jun 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# *Jurisprudence commentée*

*Chronique de la jurisprudence civile et administrative de la région Océan Indien*

## ***1. Obligations & contrats spéciaux***

Chronique dirigée par **Romain LOIR**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires

Avec la collaboration de **Marion HALLET**, titulaire du Master II Droit des affaires recherche, doctorante en droit privé

### **1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

#### **1.1.1. Le contrat – Formation du contrat**

**Offre – Offre ferme et définitive – Offre conditionnelle – Réserve – Aval d'un organisme de garantie**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 2 septembre 2011, RG n° 09/01568

*Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires*

Qu'est-ce qu'une offre ferme ? La question n'est pas neuve<sup>1</sup>. Elle était au cœur de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Saint-Denis le 2 septembre 2011<sup>2</sup>.

Il s'agissait en l'espèce d'une cession d'officine de pharmacie conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, et plus précisément sous celle de l'obtention d'un accord écrit émanant d'une banque. La vente ne s'étant pas réalisée, le vendeur fit assigner l'acquéreur en justice, aux fins d'obtenir indemnisation de son préjudice, et notamment le versement de la somme prévue au contrat en cas de renonciation. Le cessionnaire se défendit en prétendant qu'il n'avait pas renoncé à l'opération, mais que la condition suspensive ne s'était pas réalisée, faute d'obtention d'une offre de crédit ferme et définitive.

---

<sup>1</sup> Rapp. B. CELICE, *Les réserves et le non-vouloir dans les actes juridiques*, Thèse Paris, 1968.

<sup>2</sup> RG n°09/01568 ; *JCP G*, 14 novembre 2011, 1232, note J.-B. SEUBE.

Cette argumentation n'emporta guère la conviction du tribunal de grande instance de Saint-Denis, qui considéra que la condition suspensive d'obtention d'un prêt s'était réalisée, de sorte que le défaut de réalisation de la vente s'analysait en une renonciation de l'acquéreur. Il le condamna par voie de conséquence au paiement de la somme de 80.000 euros fixée au contrat en cas de dédit. L'acheteur fit appel.

Sans succès, car la Cour d'appel de Saint-Denis relève que l'acquéreur avait obtenu l'avis favorable d'une banque à sa demande de financement, selon des modalités conformes aux prévisions de l'acte de cession. Certes, cet « avis » était soumis à la « condition suspensive » d'un aval d'un organisme de garantie. Mais, selon les magistrats de la Cour d'appel, l'offre n'en demeurait pas moins « ferme et définitive ». La condition suspensive était ainsi remplie, et l'acquéreur ne pouvait échapper à ses obligations sans s'acquitter du paiement de la somme prévue au contrat en cas de renonciation.

Au premier abord, cette qualification d'offre « ferme et définitive » peut paraître surprenante puisque l'avis positif de la banque demeurait précisément soumis à l'aval d'un organisme de garantie : dès lors, en l'absence de cet aval, la banque redevenait libre de se désengager.

Certes... mais une offre ferme est une offre dont la seule acceptation suffit à entraîner la conclusion du contrat<sup>1</sup>. Or tel était bien le cas en l'espèce, ainsi que l'établit la Cour : « *Le courrier de la [banque] lui précisait que si ces conditions lui convenaient il lui appartenait de retourner copie du courrier signé avec la mention "bon pour accord"* ».

Ainsi, et contrairement à ce que [l'acquéreur] soutient, ce document constituait une offre de prêt ferme et définitive, au surplus conforme aux prévisions contractuelles, dès lors que la seule signature par elle de celui-ci aurait engagé la [banque] dans ses termes ».

Et il est largement admis qu'une offre peut tout à fait présenter un réel caractère de fermeté, tout en étant assortie de réserves<sup>2</sup>. Il a par exemple été jugé par la Cour de cassation qu'une offre de crédit immobilier adressée à un consommateur sous réserve de prise de garanties ou d'assurances demeure ferme<sup>3</sup>.

Il en irait sans doute différemment si les réserves assortissant l'offre laissaient à l'auteur de la proposition de contracter la possibilité de se « *désengager arbitrairement* »<sup>4</sup>. Il n'y avait rien de tel dans notre espèce, puisque

---

<sup>1</sup> Par ex. F. TERRE, P. SIMLER, Y. LEQUETTE, *Les obligations*, Dalloz, n°110.

<sup>2</sup> F. TERRE, P. SIMLER, Y. LEQUETTE, *op. cit. et loc. cit.*

<sup>3</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 2010, n°09-15963, *RTD. civ.* 2010, p. 551, obs. B. FAGES ; *JCP E* 2010, 2134, n° 2, note J.-B. SEUBE.

<sup>4</sup> J. GHESTIN, *La formation du contrat*, LGDJ, 3<sup>ème</sup> éd., n°295.

la possibilité de se désengager ne dépendait pas de l'unique volonté de la banque, mais de la décision prise par un organisme tiers – décision qui, en définitive, fut de toute façon positive !

---

<sup>1</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 4 novembre 2011, 10-27035 ; *RTD civ.* 2012, p.118, obs. B. FAGES ; *D.* 2012, p.63, J. FRANÇOIS.

<sup>2</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 16 septembre 2010, n°09-13947.