

Séance 2 : la formation du contrat : l'offre

Objectifs :

- Connaître les caractères de l'offre
- Connaître le régime et les conditions pour qualifier une proposition d'offre au sens juridique.
- Connaître la durée contraignante d'une offre, à quel moment l'offre sera-t-elle considérée comme caduque ou révoquée ?

Offre et invitation à entrer en pourparlers

Doc. 1 : Cass. Com. 6 mars 1990, Bull. n°74.

Doc. 2 : Cass. Civ. 1^{ère} 7 avril 1987, Bull. I n°119.

Contenu de l'offre:

Doc. 3 : Cass. Civ. 3^{ème} 28 octobre 2009, n°08-20224, JCP G 2009 n°51
p. 43 G. Oiseau ; GP 6 et 7 janvier 2010 p. 20

L'offre faite au public :

Doc. 4 : Civ. 2^{ème} 28 novembre 1968, Bull. n°507

Doc. 5 : Cass. Civ. 3^{ème} 12 février 1975, Bull. n°60, n°73-14407

La révocation de l'offre :

- Les droits de rétractation
 - Doc. 6 :** Art. L121-20 CConso
 - Doc. 7 :** Cass. Civ. 1^{ère} 6 déc. 2007, n°06-16466
- Délai raisonnable / délai de rétractation ou de maintien de l'offre :
 - Doc. 8 :** Cass. Civ 3^{ème} 10 mai 1968, Bull n°209
 - Doc. 9 :** Cass. Civ. 3^{ème} 25 mai 2005, n°03-19411, CCC 10/2005 n°166, JCP G 2005 p.1747
 - Doc. 10 :** Cass. Civ. 3^{ème} 7 mai 2008, n°07-11690, D2008 p. 2969, D2009 p.440, RLDCiv 2009 com. 3367
 - Doc. 11 :** Cass. Civ. 3^{ème} 20 mai 2009, n°08-13230, RDC 10/2009 p.1325, GP 6 et 7/01/20010 p.19, PA 4 nov. 2009 n°220 p. 7
 - Doc. 12:** Cass. Civ. 1^{ère} 25 juin 2014, n°13-16529
 - Doc. 13 :** *La durée de l'offre*, Cyril Grimaldi, Recueil Dalloz, 12 décembre 2013, n°43, p. 2871 et s.

EXERCICE : Commentaire d'arrêt: Cass. Civ 1^{ère} 25 juin 2014, doc.12 (intro et plan détaillé)



Offre et invitation à entrer en pourparlers

Doc. 1 : Cass. Com. 6 mars 1990

Vu les articles 1134 et 1583 du Code civil ;

Attendu qu'entre commerçants, une proposition de contracter ne constitue une offre que si elle indique la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Borde a, pour les besoins de son commerce, commandé du matériel à la société Hugin Sweda ; que cette dernière avait précisé, dans les conditions générales de vente figurant dans ses bons de commande, que ses offres ne devenaient définitives et ne constituaient un engagement qu'après ratification de sa part, et que toute commande ne serait considérée comme ferme qu'après acceptation par elle ; que M. Borde, avant l'acceptation de sa commande par la société Hugin Sweda, s'est ravisé et l'a rétractée ;

Attendu que pour débouter M. Borde de sa demande de répétition de la somme qu'il avait versée à titre d'acompte, la cour d'appel a retenu que le bon de commande constituait " un achat ferme aux conditions offertes par Hugin Sweda " et que la clause qui y figurait constituait une condition suspensive stipulée au bénéfice du seul vendeur qui n'autorisait pas l'acheteur à revenir sur une vente parfaite par accord des parties sur la chose et sur le prix ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que, par son adhésion à la proposition contenue dans le bon de commande, M. Borde n'avait formulé qu'une offre d'achat, révocable comme telle jusqu'à ce que la vente devienne parfaite par l'acceptation du vendeur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 janvier 1988, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Doc. 2 : Cass. Civ. 1^{ère} 7 avril 1987

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, qu'après le refus opposé à sa demande d'inscription au " Tir Club du Revinco " en raison du nombre " déjà trop important " de ses adhérents, Mme Pietri a assigné cette association pour que son inscription soit ordonnée et que des dommages-intérêts lui soient alloués en réparation du préjudice résultant du rejet de sa candidature ; que l'arrêt confirmatif attaqué a débouté Mme Pietri ;

Attendu que celle-ci fait grief à la cour d'appel (Bastia, 29 avril 1985) d'avoir ainsi statué alors qu'en premier lieu, selon le moyen, en décidant que l'association n'était pas tenue d'agréer la candidature de Mme Pietri, malgré l'absence de disposition statutaire autorisant un tel refus, les juges du second degré ont violé l'article 5 de la loi du 1er juillet 1901, alors, en deuxième lieu, qu'en s'abstenant de rechercher si les statuts permettaient de rejeter la demande d'adhésion de Mme Pietri, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé, alors, en troisième lieu, qu'en refusant de considérer que l'annonce publicitaire faisant état de la possibilité de recruter de nouveaux membres constituait une offre obligeant l'association et



07.11.2014 | Seite 3

en évitant de rechercher s'il existait des places disponibles au moment de la candidature de Mme Pietri, les juges du second degré ont privé l'arrêt attaqué de base légale et alors enfin, que la cour d'appel a omis de répondre aux conclusions exposant que la raison véritable du refus résidait dans la condition de femme de Mme Pietri ;

Mais attendu que le contrat d'association est un contrat de droit privé soumis, sauf restriction prévue par la loi ou fixée par les statuts eux-mêmes, au principe de la liberté contractuelle ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a énoncé, tant par motifs propres qu'adoptés, d'abord, qu'en l'absence de dispositions de cette sorte contraignantes à cet égard, le libre choix de ses adhérents devait être reconnu à l'association " Tir Club du Revinco " dont il était seulement allégué, sans qu'il fut proposé de le démontrer, qu'en rejetant la candidature de Mme Pietri, elle eût obéi à des motifs contraires à l'ordre public, et ensuite, que la mention portée dans un guide de tourisme, au demeurant, non contemporain de la décision de refus, selon laquelle ce club admettait de nouveaux membres, ne constituait pas, lors même qu'elle aurait eu pour but de susciter des candidatures, une sollicitation l'obligeant à les inscrire ; qu'elle a ainsi légalement justifié sa décision ; que le moyen ne peut donc être accueilli en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Contenu de l'offre:

Doc. 3 : Cass. Civ. 3^{ème} 28 oct. 2009

Vu l'article 1709 du code civil, ensemble l'article 1719 du même code et l'article L. 411 1 du code rural ;

Attendu que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et, moyennant un certain prix que celle ci s'oblige de lui payer ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 16 septembre 2008) que M. X..., soutenant qu'il bénéficiait d'une promesse qu'il avait acceptée, a assigné Mme Marie Henriette Y... afin d'être reconnu titulaire d'un bail rural portant sur des parcelles lui appartenant ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'acceptation d'une offre de bail ne peut valoir bail que si cette dernière comporte l'ensemble des éléments essentiels à la convention intervenue et spécialement les précisions nécessaires quant à la chose en faisant l'objet, au prix et à sa date d'effet et qu'en l'espèce le projet litigieux ne comporte aucune indication relative à cette date, de sorte qu'il n'y a pu y avoir rencontre des consentements des parties sur celle ci ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition tenant à la date de la prise d'effet du bail, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 septembre 2008, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens



L'offre faite au public :

Doc. 4 : Civ. 2^{ème} 28 nov. 1968

Vu l'article 1589 du Code civil ;

Attendu que l'offre faite au public lie le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que l'offre faite à personne déterminée ;

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt partiellement confirmatif que Maltzkorn, ayant pris connaissance d'une annonce parue dans le journal L'Ardennais du 23 mai 1961, proposant la vente d'un terrain déterminé au prix de 25000 F, à fait connaître à Braquet, propriétaire, qu'il acceptait son offre ; que cependant Braquet prétendit n'être pas engagé par cette offre ;

Attendu que pour écarter la demande de Maltzkorn tendant à la régularisation de la vente, l'arrêt relève que " l'offre faite par la voie de la presse, d'un bien ne pouvant être acquis que par une seule personne, ne saurait être assimilée à l'offre faite à une personne déterminée ; qu'elle constitue seulement un appel à des amateurs éventuels et ne peut, en conséquence, lier son auteur à l'égard d'un acceptant " ; qu'en statuant par ce motif d'ordre général, alors qu'elle constatait que Braquet avait déclaré que " la ferme n'était toujours pas vendue " lorsqu'il avait reçu notification de l'acceptation, et sans relever aucune circonstance d'où elle ait pu déduire que l'annonce constituait seulement une invitation à engager des pourparlers ou que l'offre de Braquet comportait des réserves, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Par ces motifs : Casse et annule l'arrêt rendu entre les parties par la Cour d'appel de Nancy, le 24 novembre 1966, et renvoie devant la Cour d'appel de Reims

Doc. 5 : Cass. Civ. 3^{ème} 12 fév. 1975

SUR LES DEUX PREMIERS MOYENS REUNIS :

ATTENDU QU'IL RESULTE DES ENONCIATIONS DE L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE QU'AYANT MIS EN VENTE, AU PRIX DE 35000 FRANCS, UN IMMEUBLE LEUR APPARTENANT, SIS A NERY, ET AYANT, LE 13 OCTOBRE 1969, REFUSE LE PRIX INFÉRIEUR OFFERT PAR B..., LES CONSORTS Z..., X... QUE CE DERNIER LEUR EUT FAIT CONNAITRE, LE 20 OCTOBRE, PAR MINISTÈRE D'HUISSIER, QU'IL ACCEPTAIT LE PRIX DEMANDE, ONT, PAR ACTE AUTHENTIQUE DU 29 NOVEMBRE 1969, VENDU L'IMMEUBLE AUX EPOUX A... ;

ATTENDU QUE B... FAIT GRIEF A L'ARRET DE L'AVOIR DEBOUTE DE SA DEMANDE EN REVENDICATION DUDIT IMMEUBLE, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE, D'UNE PART, CE N'EST QU'AU PRIX D'UNE DENATURATION MANIFESTE DE LA LETTRE DU 13 OCTOBRE 1969 ET DES ECRITURES DES PARTIES QUE LA COUR D'APPEL A PU NIER L'EXISTENCE D'UNE OFFRE DE VENTE POUR UN PRIX DE 35000 FRANCS, OFFRES QUI RENDAIT PARFAIT LE CONSENTEMENT INHERENT AU CONTRAT DE VENTE A PARTIR DU MOMENT OU ELLE AVAIT ETE ACCEPTEE, ET QUE, D'AUTRE PART, L'ACCEPTATION DE L'OFFRE DE VENTE PAR LES EPOUX A..., QUI RE-



07.11.2014 | Seite 5

SULTE D'UNE PROMESSE DE VENTE ENREGISTREE SEULEMENT LE 30 OCTOBRE 1969, EST POSTERIEURE A CELLE DE L'INTERESSE QUI A ACQUIS DATE CERTAINE DES LE 20 OCTOBRE 1969 ;

QU'EN CONSEQUENCE, LA COUR D'APPEL NE POUVAIT ACCORDER LA PRIORITE A UN ACTE QUI, AU JOUR DE LA PREMIERE ACCEPTATION OFFICIELLE, N'ETAIT PAS OPPOSABLE AUX TIERS ;

MAIS ATTENDU QUE LES JUGES DU FOND RELEVANT QUE LES CONSORTS Y... ONT MIS LEUR IMMEUBLE EN VENTE PAR L'INTERMEDIAIRE A LA FOIS DE LEUR NOTAIRE A BETHISY ET D'UNE AGENCE IMMOBILIERE A PARIS, QUE SI, LE 11 OCTOBRE 1969, B... A PROPOSE AU NOTAIRE LE PRIX DE 25000 FRANCS, LE NOTAIRE LUI A, LE 13 OCTOBRE, REPONDU QUE LES VENDEURS N'AVAIENT PAS ACCEPTE CETTE OFFRE ET VOULAIENT MAINTENIR LE PRIX DEMANDE INITIALEMENT, QUE, PRESENTES PAR L'AGENCE AUX CONSORTS CHAUDRON, LES EPOUX A... ONT SIGNE AVEC EUX, LE 14 OCTOBRE, UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE QUI A ETE ENREGISTRE LE 30 OCTOBRE ET SUIVIE, LE 29 NOVEMBRE, D'UN ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE ;

QU'EN L'ETAT DE CES CONSTATATIONS, LA COUR D'APPEL, APPRECIANT SOUVERAINEMENT LA VALEUR ET LA PORTEE DES ELEMENTS QUI LUI ETAIENT SOUMIS, A ESTIME QUE LES CONSORTS Y... ET B... N'ONT EU QUE DE SIMPLES POURPARLERS LORSQUE LES EPOUX A..., LES PREMIERS, ONT ACCEPTE LE PRIX DEMANDE, ET QUE, DES LORS, LA VENTE ETANT DEVENUE PARFAITE, RIEN N'AUTORISAIT PLUS, LE 20 OCTOBRE, B... A ACCEPTER UNE OFFRE DEVENUE INEXISTANTE ; QUE, PAR CES MOTIFS ET DES LORS QUE L'OFFRE FAITE AU PUBLIC LIE LE POLLICITANT A L'EGARD DU PREMIER ACCEPTANT DANS LES MEMES CONDITIONS QUE CELLE FAITE A PERSONNE DETERMINEE, LA COUR D'APPEL A, SANS DENATURER LES DOCUMENTS DE LA CAUSE, LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

ET SUR LE TROISIEME MOYEN :

ATTENDU QUE B... REPROCHE ENCORE A LA COUR D'APPEL D'AVOIR FAIT PREUVE A SON EGARD D'UNE OUTRANCE VERBALE QUI EQUIVAUT A UN MANQUE TOTAL D'IMPARTIALITE, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE LE DROIT DE BLAME N'APPARTIENT PAS AUX MAGISTRATS QUI DOIVENT SE GARDER DE PROFERER, A L'EGARD DES JUSTICIABLES, DES ATTAQUES PERSONNELLES SANS UTILITE POUR LA SOLUTION DU LITIGES ;

MAIS ATTENDU QUE, LE RECOURS POUR EXCES DE POUVOIR, PREVU PAR L'ARTICLE 18 DE LA LOI DU 3 JUILLET 1967, N'ETANT PAS OUVERT AUX PARTIES, CE TROISIEME MOYEN QUI, DE MANIERE INSOLITE, TEND, SANS CRITIQUER AUCUN CHEF DU DISPOSITIF DE L'ARRET ATTAQUE, A REMETTRE EN CAUSE L'APPRECIATION, FAITE PAR LA COUR D'APPEL, DES AGISSEMENTS DE B..., EST IRRECEVABLE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 20 JUIN 1973 PAR LA COUR D'APPEL D'AMIENS.

La révocation de l'offre :



- Les droits de rétractation

Doc. 6 : Art. L121-20 CConso

Le consommateur dispose d'un délai de sept jours francs pour exercer son droit de rétractation sans avoir à justifier de motifs ni à payer de pénalités, à l'exception, le cas échéant, des frais de retour. Le consommateur peut déroger à ce délai au cas où il ne pourrait se déplacer et où simultanément il aurait besoin de faire appel à une prestation immédiate et nécessaire à ses conditions d'existence. Dans ce cas, il continuerait à exercer son droit de rétractation sans avoir à justifier de motifs ni à payer de pénalités.

Doc. 7 : Cass. Civ. 1^{ère} 6 déc. 2007

Vu l'article L. 121-20-4 du code de la consommation ;

Attendu que M. X... a acheté le 22 décembre 2004 auprès de la SNCF un billet nominatif aller-retour Paris/Amsterdam en utilisant le site Internet "Thalys" ; que ne souhaitant plus l'utiliser personnellement il a sollicité en vain un échange contre un billet non nominatif ;

Attendu que pour condamner la SNCF à lui rembourser le billet de train litigieux, le juge de proximité a relevé que la SNCF avait commis une faute en ne permettant pas à M. X... d'exercer son droit de rétractation tel que prévu à l'article précité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le droit de rétractation n'était pas applicable à la prestation de service litigieuse, le tribunal a violé par fausse application le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 3 janvier 2006, entre les parties, par la juridiction de proximité de Paris 13^{ème}

- Délai raisonnable / délai de rétractation ou de maintien de l'offre :

Doc. 8 : Cass. Civ 3^{ème} 10 mai 1968

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt infirmatif attaqué qu'en octobre 1963, la société civile immobilière Riviera Hollyday consentait à Lepeu, agent immobilier, l'exclusivité de la vente d'un immeuble à usage de bureaux, sis à Nice, jusqu'au 30 novembre 1963, délai prorogé par la suite jusqu'au 31 décembre, moyennant le prix de 470000 francs et une commission de 5 % à l'agence ; que le 24 octobre 1963, Lepeu, à son tour, donnait option à Fouques, intéressé par cette acquisition, jusqu'au 15 décembre 1963 ;

Que par lettre du 12 novembre, ce dernier faisait connaître les conditions de son acceptation éventuelle et le 22 novembre, levait expressément l'option qui lui avait été consentie le 24 octobre 1963, en précisant par une lettre recommandée confirmative du 27 novembre, qu'il était acquéreur aux prix et conditions fixés par le mandat donné à Lepeu et priait la société civile immobilière de prendre contact avec le notaire en vue de la réalisation de cette vente ;



07.11.2014 | Seite 7

Que sommation par huissier était faite le même jour par Lepeu à la société civile immobilière d'avoir à comparaître devant notaire pour réaliser l'acte de vente ;

Que par lettre du 3 décembre, le gérant de la société civile immobilière faisait connaître à Lepeu que cette affaire s'avérait impossible, l'option étant tombée et qu'il reprenait sa liberté de disposition ;

Que la cour d'appel condamnait la société civile immobilière Riviera Hollyday à verser à Fouques la somme de 15000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt d'avoir décidé que la société civile immobilière avait causé à Fouques un préjudice en refusant de donner suite à une proposition de vente qui avait été acceptée par ce dernier, alors qu'il résulte des constatations mêmes de l'arrêt que la proposition en question avait été retirée par la société avant qu'elle eut été acceptée et que si une reprise des pourparlers entre les parties s'était ensuite produite, elle n'avait pu aboutir à aucun accord ;

Mais attendu que si une offre de vente peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est expressément engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque ;

Que les juges du second degré qui constatent que l'offre qui avait été faite par la société civile immobilière Riviera Hollyday valable jusqu'au 15 décembre 1963, avait été acceptée expressément par son bénéficiaire par lettre du 24 octobre confirmée le 27 novembre 1963, ont justement déduit de ces constatations sans se contredire que Fouques ayant levé l'option conformément au mandat donné à Lepeu par la société civile immobilière l'accord des volontés était réalisé et que si une difficulté avait surgi de nouveau il appartenait à la société civile immobilière Riviera Hollyday de la faire constater régulièrement notamment en sollicitant du notaire l'établissement d'un procès-verbal de carence ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs : Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 1er avril 1966, par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Doc. 9 : Cass. Civ. 3^{ème} 25 mai 2005

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 mai 2003) que M. X... a donné le 3 février 1999 à la société Sogetrim un mandat de vente de sa propriété ; que la société Les Ciseaux d'Argent ayant accepté par lettre en date du 16 juin 1999 l'offre de M. X... reçue le 14 mai 1999, celui-ci a refusé de donner suite à la vente ; que la société Les Ciseaux d'Argent et la société Sogetrim l'ont assigné en réalisation forcée de la vente et en paiement des honoraires du mandataire

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1 / qu'une personne ne peut être engagée sur le fondement d'un mandat apparent que si sa croyance à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs ;

qu'en déduisant l'existence d'un mandat apparent du seul fait que nonobstant la nullité du mandat la société Les Ciseaux d'Argent avait pu croire légitimement aux pouvoirs de la société Sogetrim, sans constater les circonstances autorisant l'acheteur à ne pas vérifier la pérennité des pouvoirs de l'agence, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 1984 et 1998 du Code Civil ;



07.11.2014 | Seite 8

2 / que l'offre est caduque si elle n'a pas été acceptée dans le délai fixé par le pollicitant, lequel ne doit pas nécessairement être chiffré ; qu'ainsi en l'espèce où M. X... avait indiqué dans sa télécopie du 10 mai 1999 qu'il souhaitait une réponse immédiate à son offre d'acquisition au prix de 4 000 000 francs net, la cour d'appel en considérant que cette offre avait été faite sans stipulation de terme et avait été acceptée le 17 juin 1999 dans un délai raisonnable, a violé les articles 1108, 1134 et 1589 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que si le mandat simple donné à la société Sogetrim était nul faute d'indication d'une durée déterminée, la société Les Ciseaux d'Argent avait pu légitimement croire aux pouvoirs de l'agence, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'effectuer une recherche qui ne lui était pas demandée sur la vérification de leur pérennité, a pu retenir l'existence d'un mandat apparent, et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que l'offre faite par M. X... le 10 mai 1999 mentionnait "réponse immédiate souhaitée", la cour d'appel qui, par une interprétation souveraine que l'imprécision de ces termes rendait nécessaire, en a déduit que l'offre avait été faite sans stipulation de terme et qu'elle devait être acceptée dans un délai raisonnable, et qui a souverainement retenu que compte tenu de la nature du bien et de la qualité de l'acquéreur qui devait consulter son conseil d'administration pour obtenir le consentement à l'acquisition, le délai de cinq semaines dans lequel était intervenue l'acceptation de la société Les Ciseaux d'Argent n'était pas déraisonnable, a pu retenir qu'il y avait eu vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :REJETTE le pourvoi ;

Doc. 10 : Cass. Civ. 3^{ème} 7 mai 2008

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 17 octobre 2005), que par acte du 24 juin 2000, Mme X... a signé, par l'intermédiaire d'un agent immobilier, une proposition d'achat d'un immeuble appartenant aux consorts Y..., avec remise d'un dépôt de garantie ; qu'elle a retiré son offre d'achat le 26 juin, tandis que l'agent immobilier lui adressait le 27 juin un courrier l'informant de l'acceptation de cette offre par les consorts Y... ; que Mme X... a assigné ces derniers en restitution de la somme versée et en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient la validité de la rétractation de son offre d'achat par Mme X..., celle-ci étant intervenue par lettre recommandée expédiée le 26 juin 2000, antérieurement à l'émission, par les consorts Y..., de leur acceptation par lettre recommandée expédiée le 27 juin 2000 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que si une offre d'achat ou de vente peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque, et alors qu'elle avait constaté que les consorts Y... disposaient d'un délai jusqu'au 27 juin 2000 pour donner leur accord, et qu'il en résultait que Mme X... s'était engagée à maintenir son offre jusqu'à cette date, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 octobre 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Pau



Doc. 11 : Cass. Civ. 3^{ème} 20 mai 2009,

Vu l'article 1101 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 15 janvier 2008) que le département de la Haute-Savoie a adressé le 17 mars 1995 à M. X... une offre de rétrocession d'une partie d'un terrain que celui-ci lui avait vendu en 1981 en se réservant un droit de préférence ; que le 8 décembre 2001 M. X... a enjoint au département de signer l'acte authentique de vente ; que Mme X..., venant aux droits de son père décédé, l'ayant assigné le 28 janvier 2004 en réalisation forcée de la vente, le département s'est prévalu de la caducité de son offre ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que l'offre contenue dans la lettre du 17 mars 1995 a été renouvelée dans le courrier du 7 octobre 1996 sans être assortie d'aucun délai et qu'en conséquence M. X... a pu l'accepter par courrier du 8 décembre 2001 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'acceptation était intervenue dans le délai raisonnable nécessairement contenu dans toute offre de vente non assortie d'un délai précis, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 janvier 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry

Doc. 12 : Cass. Civ. 1^{ère} 25 juin 2014

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte unilatéral sous seing privé du 22 juillet 2005, Philippe X... a « déclaré vendre » à son frère, M. Jean-Marc X..., la moitié indivise d'immeubles qu'ils ont recueillie dans la succession de leur père Frédéric X... ; qu'il est décédé le 6 novembre 2005 en laissant à sa succession ses deux enfants, M. Thomas X... et Mme Y... ; que des difficultés se sont élevées entre eux quant au sort des biens litigieux, M. Jean-Marc X... prétendant en être entier propriétaire pour avoir acquis la part indivise de son frère ; que par un premier arrêt, non critiqué, la cour d'appel a dit que cet acte constituait une offre de vente qui n'avait pas été acceptée avant le décès de Philippe X... ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que M. Jean-Marc X... fait grief à l'arrêt de dire que l'offre de vente du 22 juillet 2005 était caduque au décès de Philippe X... et de dire, en conséquence, que la maison et le bois situés à Pont de Navoy faisaient partie de l'actif de la succession de Frédéric X..., alors, selon le moyen :

1°/ qu'une offre de vente ne peut être considérée comme caduque du seul fait du décès de l'offrant ; qu'en jugeant néanmoins, pour dire que la maison et le bois sis à Pont de Navoy faisaient partie de l'actif de la succession, que l'offre de vente faite le 22 juillet 2005 à son frère par Philippe X... était devenue caduque au décès de ce dernier, la cour d'appel a violé les articles 1101, 1103 et 1134 du code civil ;

2°/ que le décès de l'offrant qui était engagé dans des pourparlers ne rend pas son offre caduque ; qu'en se bornant, pour dire que l'offre du 22 juillet 2005 était caduque, à se fonder sur la double circonstance déduite du décès de l'offrant et de l'intuitu personae de cette offre, sans rechercher



si, dès lors que les parties s'étaient rapprochées après l'émission de l'offre, que le bénéficiaire avait cherché le financement de l'acquisition, que les pourparlers étaient engagés à un point tel qu'au mois d'octobre 2005 les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié de vente étaient demandées à ce dernier, le décès du pollicitant ne pouvait constituer une cause de caducité de son offre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1101, 1103 et 1134 du code civil ;

Mais attendu que l'offre qui n'est pas assortie d'un délai est caduque par le décès de celui dont elle émane avant qu'elle ait été acceptée ; qu'ayant relevé qu'aucun délai de validité de l'offre n'avait été fixé la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a, à bon droit déduit, que l'offre était caduque en raison du décès de Philippe X... ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

Mais sur la première branche du second moyen :

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que pour rejeter la demande d'attribution préférentielle de M. Jean-Marc X..., l'arrêt retient qu'en l'état la valeur de l'immeuble objet de la demande n'est pas connue, ce qui ne permet pas d'estimer le montant de la soulte qui sera payable comptant, et que le demandeur, retraité âgé de 65 ans, ne fournit aucun justificatif relatif à ses revenus et ses disponibilités financières, ni explique de quelle manière il sera en mesure de régler cette soulte ;

Qu'en statuant ainsi sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande d'attribution préférentielle formée par M. Jean-Marc X..., l'arrêt rendu le 30 mai 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Dijon ;

Doc. 13 :

Recueil Dalloz 2013 p. 2871
La durée de l'offre
Cyril Grimaldi, Professeur à l'Université Paris 13 - Nord
L'essentiel
La durée de l'offre mérite d'être examinée non pas à l'aune d'un seul délai, mais de deux : un délai de validité et un délai d'irrévocabilité. Si les deux délais coïncident le plus souvent, tel n'est pas nécessairement le cas.
1 - Difficultés - plan. L'offre est-elle caduque au bout d'un certain temps ? Peut-elle être librement révoquée ? Si l'offre peut être révoquée, la révocation est-elle possible à tout moment ou au terme d'un certain délai, et prend-elle effet immédiatement ou à l'issue d'un délai de préavis ? Si l'offre ne peut être révoquée, la révocation illicite est-elle sanctionnée par son inefficacité ou par la mise en jeu de la responsabilité de l'offrant ? Autant de questions auxquelles il est difficile, voire impossible de répondre si l'on se contente de la distinction fruste entre les offres qui sont faites pour une durée déterminée et celles qui le sont pour une durée indéterminée. De fait, l'ensemble de ces questions soulève deux difficultés très différentes qu'on ne



peut résoudre qu'en distinguant la *durée de validité* d'une offre de celle de son *irrévocabilité* (1). Après avoir distingué ces deux délais (I), on envisagera leur combinaison (II).

2 - Observation liminaire. Nous n'entendons discuter que de la seule question de la durée d'une *offre d'ores et déjà obligatoire*. D'où deux exclusions. En premier lieu, nous n'envisagerons pas la question de la durée des contrats, encore qu'elle se pose en des termes similaires : que l'on songe, entre autres hypothèses, aux contrats conclus pour une durée indéterminée avec une période d'irrévocabilité ou aux contrats conclus pour une durée déterminée et révocables par les parties à l'intérieur de ce délai. En second lieu, nous n'évoquerons pas la question de la « rétractation » de l'offre avant qu'elle ne parvienne à la connaissance de son destinataire. Il s'agit là d'une question importante, qui n'est en général cependant évoquée qu'à l'occasion de l'étude du moment de la formation du contrat et donc au sujet de l'acceptation, alors qu'elle intéresse *et l'offre, et l'acceptation* (2).

I - Les délais

3 - Plan. Distinguons le délai de validité (A) du délai d'irrévocabilité (B) de l'offre.

A - Le délai de validité

4 - Caducité. Le délai de validité de l'offre est celui au terme duquel l'offre est caduque. L'offre assortie d'un délai de validité déterminé est caduque au terme de ce délai (3), alors que l'offre non assortie d'un délai de validité déterminé l'est au terme d'un délai raisonnable (4), lequel est apprécié souverainement par les juges du fond en raison de différents paramètres : la volonté tacite de l'offrant, l'opération projetée, etc. (5).

La caducité résulte de la seule expiration du délai de validité, sans qu'aucune manifestation de volonté de l'offrant ne soit nécessaire. C'est là une solution *légitime et opportune* : légitime, car un acte n'est efficace que pour la durée qu'on a bien voulu lui donner ; opportune, car l'offrant est protégé contre une acceptation tardive.




B - Le délai d'irrévocabilité



5 - Désengagement. Le délai d'irrévocabilité de l'offre est celui au terme duquel une offre en cours de validité peut être librement révoquée par son auteur. Si l'on veut être le plus précis, il convient de distinguer le moment à partir duquel une offre en cours de validité peut être révoquée - c'est le *délai d'irrévocabilité* - et celui à partir duquel la révocation prend effet - *délai de préavis*.

6 - Moment de la révocation (délai d'irrévocabilité). Parce que le délai d'irrévocabilité est celui au terme duquel une offre peut être librement révoquée et que la révocation d'une offre caduque ne se conçoit pas, le délai d'irrévocabilité, s'il n'est pas égal au délai de validité, ne peut être que plus court. Cette précision faite, il est aisé de voir en quoi le délai d'irrévocabilité se distingue du délai de validité : le premier est un délai au terme duquel l'offrant peut se désengager, le second, un délai au terme duquel le droit met fin à l'offre sans que l'offrant n'ait à la révoquer. Il est donc tout à fait concevable de combiner un délai de validité et un délai d'irrévocabilité (6).




Il reste à se demander si, comme c'est le cas pour le délai de validité (7), le délai d'irrévocabilité peut, à défaut d'être d'une durée déterminée par l'offrant, l'être pour une durée raisonnable. Si l'on met en perspective cette question avec celle du délai de validi-



té, la réponse semble, en droit positif, négative  (8). De deux choses l'une : soit un délai de validité est stipulé et celui-ci vaudra également délai d'irrévocabilité - on y reviendra  (9) -, soit un délai de validité n'est pas stipulé et l'offre semble pouvoir être révoquée à tout moment  (10).


7 - Moment de la prise d'effet de la révocation (délai de préavis). A supposer qu'une offre comporte un délai d'irrévocabilité distinct de son délai de validité, la question se pose encore de savoir si la révocation prend effet immédiatement ou à l'issue d'un délai de préavis. Dit autrement : l'offrant doit-il avertir le destinataire de l'offre qu'il va révoquer l'offre en lui laissant la possibilité de l'accepter ? A cet égard, on considérerait volontiers que la révocation prend effet immédiatement  (11), à moins qu'un délai de préavis n'ait été spécifiquement prévu  (12).


8 - Sanction de la révocation intervenue au cours du délai d'irrévocabilité. Quel sort réserver à une révocation qui ne pouvait avoir lieu, car survenue en cours de délai d'irrévocabilité ? Un acte illicite peut être sanctionné soit par son inefficacité, soit par des dommages-intérêts compensant le préjudice causé. Parce que l'offre nous semble fondamentalement être un acte juridique - la particule élémentaire d'un contrat à naître - et que la conception française de la force obligatoire des engagements offre au créancier une satisfaction en nature, la révocation illicite de l'offre mériterait d'être sanctionnée par son inefficacité - on ignorera ici la jurisprudence très critiquable donnant effet à la révocation illicite d'une promesse unilatérale de vente.


Telle ne semble cependant pas être la solution retenue par la jurisprudence, faute probablement d'appréhension méthodique de la question de la durée de l'offre. Certes, la Cour de cassation estime que « si une offre d'achat ou de vente peut en principe être rétractée [mieux vaudrait dire "révoquée"  (13)] tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque »  (14). Mais ce n'est là qu'affirmer la force obligatoire de l'offre sans préjuger de la nature de la sanction de sa révocation illicite ; or la Cour de cassation n'a jamais affirmé clairement qu'une révocation illicite doit être tenue pour inefficace  (15).

II - La combinaison des délais

9 - Pluralité d'hypothèses. Suivant que les délais de validité et d'irrévocabilité sont ou non déterminés - on laisse de côté la question accessoire du délai de préavis -, quatre hypothèses peuvent se présenter.

10 - Première hypothèse. Dans une *première hypothèse*, l'offrant a stipulé un délai d'irrévocabilité et un délai de validité  (16). Au terme du premier, il pourra révoquer son offre, et, au terme du second, celle-ci sera caduque. Il n'existe pas de difficultés.

11 - Deuxième hypothèse. Dans une *deuxième hypothèse*, l'offrant a stipulé un délai d'irrévocabilité mais pas de validité  (17). Deux solutions sont concevables : soit ce délai vaut également délai de validité, auquel cas l'offre sera caduque à l'échéance, soit il se double d'un délai raisonnable de validité, nécessairement plus long. Parce que l'offre est faite pour une durée (de validité) indéterminée, il serait légitime de considérer que celle-ci est, comme toute offre faite à durée indéterminée, caduque à l'issue d'un délai raisonnable de validité si elle n'a pas été révoquée avant.

12 - Troisième hypothèse. Dans une *troisième hypothèse*, l'offrant a stipulé un délai de validité, mais pas d'irrévocabilité  (18). Trois solutions sont concevables : soit ce



délai vaut également délai d'irrévocabilité, auquel cas l'offre ne pourra jamais être librement révoquée en cours de validité, soit ce délai se double d'un délai raisonnable d'irrévocabilité, nécessairement plus court, à l'échéance duquel l'offre pourra être librement révoquée avant qu'elle ne soit caduque, soit il n'existe pas de délai d'irrévocabilité et l'offre est susceptible d'être révoquée à tout moment. De même qu'un contrat conclu pour une durée déterminée ne peut en principe être révoqué unilatéralement par une des parties avant l'échéance, l'offre faite pour une durée (de validité) déterminée ne devrait pouvoir être révoquée avant par l'offrant et donc, en définitive, ne jamais pouvoir l'être ; le délai de validité vaudrait donc également délai d'irrévocabilité.

13 - Quatrième hypothèse. Dans une *quatrième hypothèse*, l'offrant n'a stipulé aucun délai. En ce cas, il existe nécessairement - on l'a vu ¶(19) - un délai raisonnable de validité à l'échéance duquel l'offre est caduque. Il ne semble pas, par ailleurs, qu'il existe un quelconque délai d'irrévocabilité ; la jurisprudence considère que la révocation peut intervenir à tout moment ¶(20).

14 - Conclusion. Qu'elles que soient les solutions que l'on retienne, il nous paraît important de distinguer, dans un droit sophistiqué, les différents délais que nous avons mentionnés. Dire qu'une offre, une acceptation ou encore un contrat sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée n'est pas suffisant. Il n'y a pas que l'expiration du temps qui puisse les éteindre (question de la validité) ; aucune raison ne s'oppose à ce que la volonté ait sur eux prise (question de la révocation).

Mots clés :

CONTRAT ET OBLIGATIONS * Offre * Durée

(1) Cette distinction est connue d'autres droits, notamment du droit allemand (qui distingue la force obligatoire de l'offre - § 145 BGB - du délai d'acceptation - § 147 BGB). Et sur cette question dans les différents projets européens et les principes Unidroit, V. notre thèse, *Quasi-engagement et engagement en droit privé (Recherches sur les sources de l'obligation)*, Defrénois, 2007, n^{os} 911 s. Adde Y.-M. Laithier, RDC 2009, p. 1325 s., obs. ss Civ. 3^e, 20 mai 2009, n^o 08-13.230, Bull. civ. III, n^o 118 ; D. 2009. 1537 ¶ ; AJDI 2009. 898 ¶, obs. F. Cohet-Cordey ¶ ; RTD civ. 2009. 524, obs. B. Fages ¶.

(2) C'est là une des nombreuses manifestations de ce que l'accord des volontés, davantage que les volontés elles-mêmes, constitue le paradigme de la formation du contrat en droit français. Pour une approche différente, V. notre thèse, préc., passim. Parce que la force obligatoire d'un acte repose tant sur la volonté de son auteur que sur les attentes qu'elle a pu susciter, l'offre devrait pouvoir être révoquée tant que son destinataire ne l'a pas reçue (F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, *Les obligations*, Dalloz, 11^e éd., 2013, n^o 118).

(3) P. Malaurie, L. Aynès et P. Stoffel-Munck, *Les obligations*, Defrénois, 6^e éd., 2013, n^o 471. En principe, il appartient à l'offrant de déterminer ou non une durée de validité de son offre. Néanmoins, la loi exige parfois que l'offre comporte une durée : l'art. L. 121-18 c. consom. relatif aux contrats conclus à distance relève expressément que l'offre doit mentionner sa « durée de validité ».

(4) V., entre autres, Civ. 3^e, 20 mai 1992, n^o 90-17.647, Bull. civ. III, n^o 164 : « après avoir relevé qu'il résultait des termes de l'offre faite par M. X que la volonté de celui-ci était de réaliser à bref délai son projet de vente, au besoin en recherchant d'autres acquéreurs, et constaté que M^{me} Y ne lui avait fourni aucune réponse dans un délai raisonnable (...) la cour d'appel (...) a pu décider que l'offre de M. X était caduque » ; D. 1993. 493 ¶, note G. Virassamy ¶, et 1992. 397, obs. J.-L. Aubert ¶ ; RTD civ. 1993. 345, obs. J. Mestre ¶ ; 20 mai 2009, n^o 08-13.230, préc. : «



pour accueillir la demande, l'arrêt retient que l'offre contenue dans la lettre du 17 mars 1995 a été renouvelée dans le courrier du 7 oct. 1996 sans être assortie d'aucun délai et qu'en conséquence M. X a pu l'accepter par courrier du 8 déc. 2001 ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'acceptation était intervenue dans le délai raisonnable nécessairement contenu dans toute offre de vente non assortie d'un délai précis, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».





(5) F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, *op. cit.*, n° 115.

(6) V. *infra*, n° 9 s.

(7) V. *supra*, n° 4.

(8) Pourtant, aucun obstacle théorique ne s'oppose à ce qu'une offre soit assortie d'un délai raisonnable d'irrévocabilité, le cas échéant doublé d'un autre délai raisonnable de validité, nécessairement plus long. Il en résulterait néanmoins un excès de sophistication et des solutions peu prévisibles (comment déterminer les durées de deux délais raisonnables distincts ?).

(9) V. *infra*, n° 12.




(10) Civ. 3 févr. 1919, DP 1923. 1. 126 : « une offre étant insuffisante pour lier par elle-même celui qui l'a faite, elle peut en général être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée valablement ». Plus révélateur encore, Civ. 3^e, 7 mai 2008, n° 07-11.690, Bull. civ. III, n° 79 : « si une offre d'achat ou de vente peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque » ; D. 2008. 1480, obs. G. Forest , 2969, obs. S. Amrani-Mekki , et 2009. 440, chron. M.-L. Mathieu-Izorche  ; RTD civ. 2008. 474, obs. B. Fages  (adde Civ. 1^{re}, 17 déc. 1958, D. 1959. 1. 33 ; Civ. 3^e, 10 mai 1968, n° 66-13.187, Bull. civ. III, n° 209) ; à défaut d'un tel engagement, l'offre pourrait être révoquée à toute époque...

(11) Il existe peu de jurisprudence sur la question. V. néanmoins Civ. 3^e, 5 mai 1976, n° 74-14.978, Bull. civ. III, n° 191 : « un pollicitant n'est point obligé avant de retirer son offre, de faire notifier une mise en demeure à son destinataire ».

(12) Exemple avec délai de préavis : « l'offre - faite le 10 octobre - sera valable jusqu'au 10 janvier [délai de validité] et pourra être révoquée à compter du 10 novembre [délai d'irrévocabilité] moyennant un délai de préavis de cinq jours [délai de préavis] » ; la révocation de l'offre intervenue le 15 novembre prendra effet le 20 novembre. Exemple sans délai de préavis : « l'offre - faite le 10 octobre - sera valable jusqu'au 10 janvier [délai de validité] et pourra être révoquée à compter du 10 novembre [délai d'irrévocabilité] » ; la révocation de l'offre intervenue le 15 novembre prendra effet immédiatement.

(13) La question de la « rétractation » est celle de la possibilité pour l'offrant de retirer son offre avant qu'elle ne le lie. V. *supra*, n° 2.

(14) Civ. 3^e, 7 mai 2008, n° 07-11.690, préc. V. déjà Civ. 1^{re}, 17 déc. 1958, D. 1959. 33 : « si une offre de vente peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est expressément engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque » (et dans les mêmes termes : Civ. 3^e, 10 mai 1968, préc.).

(15) On ne saurait invoquer dans le sens de l'inefficacité de la révocation : Civ. 3^e, 25 mai 2005, n° 03-19.411, Bull. civ. III, n° 117 : si le pourvoi formé contre une décision ayant admis la réalisation forcée de la vente malgré la révocation de l'offre est rejeté, la question posée à la Cour de cassation était de savoir si l'offre au moment de son acceptation était caduque - elle y répond négativement -, non de savoir si une révocation illicite devait être néanmoins tenue pour efficace ; D. 2005. 2837 , obs. S. Amrani-Mekki  ; RTD civ. 2005. 772, obs. J. Mestre et B. Fages  ; Civ. 1^{re}, 17 déc. 1958, D. 1959. 33 : la Cour de cassation rejette le pourvoi formé contre une décision ayant considéré, d'une part, que l'offrant n'avait « pu manifester (...) une volonté de révocation » et que, d'autre part, s'il y avait eu révocation, celle-ci constituerait pour l'offrant « une faute de nature à engager sa responsabilité ». Un arrêt rendu par la Cour de cassation peut jeter le doute (Civ. 3^e, 10 mai 1968, préc.) : au moyen qui reprochait aux juges du fond une condamnation à des dommages-intérêts pour révocation d'une offre avant qu'elle n'ait été acceptée, la Cour de cassation répond que « si une offre de vente peut en principe être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée, il en est autrement au cas où celui de qui elle émane s'est expressément engagé à ne pas la retirer avant une certaine époque » et que « les juges du second degré qui constatent que l'offre qui avait été faite (...) valable jusqu'au 15 déc. 1963, avait été acceptée expressément par son bénéficiaire par lettre du 24 octobre confirmée le 27 nov. 1963, ont justement déduit de ces cons-



tations sans se contredire que X ayant levé l'option (...) l'accord des volontés était réalisé ».

(16) « L'offre - faite le 10 octobre - sera valable jusqu'au 10 janvier [délai de validité] et pourra être révoquée à compter du 10 novembre [délai d'irrévocabilité] ».

(17) « L'offre - faite le 10 octobre - pourra être révoquée à compter du 10 novembre [délai d'irrévocabilité] ».

(18) « L'offre - faite le 10 octobre - sera valable jusqu'au 10 janvier [délai de validité] ».

(19) V. supra, n° 4.

(20) V. supra, n° 6.