



# Signer une offre de vente ne signifie pas nécessairement l'accepter

publié le 29/05/2013, vu 3374 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

**La seule signature d'un document qualifié d' « offre unilatérale de vente » par son bénéficiaire ne suffit pas pour conférer à cet acte la nature d'une promesse unilatérale de vente.**

*Cass. 3e civ. 19 octobre 2011 n° 10-30.655 (n° 1220 FS-D), Ligonnière c/ Vige*

La seule signature d'un document qualifié d' « offre unilatérale de vente » par son bénéficiaire ne suffit pas pour conférer à cet acte la nature d'une promesse unilatérale de vente.

Dans un acte intitulé « **offre unilatérale de vente** », le propriétaire d'un ensemble immobilier s'engage pour trois ans à le vendre par préférence à son **locataire** qui **signe** l'acte le jour même avec la **mention « vu et pris connaissance »**. Quelques jours avant l'expiration du délai de trois ans, il accepte l'offre par voie d'huissier. Mais le propriétaire refuse de se rendre chez le notaire pour signer l'acte authentique. Le locataire le poursuit afin de faire déclarer la vente parfaite.

La cour d'appel de Poitiers s'y refuse. Elle estime qu'en signant l'acte le locataire a accepté l'offre. Il s'agit donc d'une promesse unilatérale de vente, qui est nulle faute d'avoir été enregistrée dans les dix jours de son acceptation. Selon la cour, l'intitulé de l'acte et la mention « vu et pris connaissance » apposée par le locataire sont sans incidence sur la qualification de l'acte.

Décision censurée par la Cour de cassation. En qualifiant de promesse unilatérale de vente un document intitulé « offre unilatérale de vente » et dont aucune disposition ne traduisait le consentement du locataire bénéficiaire, et en retenant que la seule signature de ce dernier valait acceptation, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs de l'offre de vente.

## Remarques

Il ressort tout d'abord de cette solution que le document litigieux était une offre de vente et non une offre de promesse. Par conséquent, si le locataire l'avait acceptée, son consentement aurait formé une vente et non une promesse unilatérale de vente.

On retiendra ensuite qu'en pratique la signature apposée sur une offre par son bénéficiaire et précédée de la mention « vu et pris connaissance » ne constitue pas une acceptation. Quelle

forme doit revêtir l'acceptation d'une offre de vente ou de promesse ? Tout dépend de ce que prévoit l'offre.

Soit elle ne précise rien et la forme de l'acceptation est libre. Elle peut même être tacite, à condition de se déduire des circonstances de l'espèce. Il appartient à la partie qui se prévaut d'une acceptation tacite d'en faire la preuve (Cass. com. 17-2-1965 : Bull. civ. III n° 130).

Soit l'offre impose une forme et prévoit, par exemple, que l'acceptation devra être donnée par écrit (pour un modèle de clause, voir Mémento Vente immobilière n° 1366).

Source : Editions Francis Lefebvre