

BACAGe

ISSN : 3036-7824

Éditeur : UGA Éditions

06 | 2026

Fermeté d'une offre assortie de conditions suspensives

Ingrid Maria

 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1419>

DOI : 10.35562/bacage.1419

Référence électronique

Ingrid Maria, « Fermeté d'une offre assortie de conditions suspensives », *BACAGe* [En ligne], 06 | 2026, mis en ligne le 15 juin 2026, consulté le 15 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1419>

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0



Fermeté d'une offre assortie de conditions suspensives

Ingrid Maria

DOI : 10.35562/bacage.1419

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

DÉCISION DE JUSTICE

CA Grenoble, ch. civile section A – N° 24/00869 – 23 septembre 2025

TEXTE

- 1 **Une infirmation bienvenue.** L'arrêt rendue par la chambre civile de la cour grenobloise mérite toute l'attention en ce qu'il infirme un jugement difficile à comprendre en rappelant opportunément des principes basiques du droit commun des contrats.
- 2 **La cause.** En l'espèce, une société avait mandaté un agent immobilier pour la vente de son fonds de commerce moyennant un prix minimum déterminé et des honoraires revenant au mandataire également fixés. L'agent mandataire trouvait un acquéreur qui acceptait et signait l'offre d'acquisition à un prix convenu supérieur au prix minimal prévu initialement. Les honoraires du mandataire étaient également fixés en conséquence. L'acquéreur ne donnait toutefois pas suite à cette offre acceptée en refusant de régulariser le compromis de vente. L'agent immobilier réclame alors le paiement de ses honoraires considérant que la vente a été formée. Le tribunal judiciaire le déboute de l'ensemble de ses demandes jugeant que la preuve que la vente aurait été effectivement conclue n'est pas rapportée et que l'offre ne revêtait pas de caractère définitif en tant qu'étant assortie de plusieurs conditions suspensives. En conséquence, le paiement de l'indemnité compensatrice de la rémunération du mandataire ne pouvait être réclamé par celui-ci selon les juges de première instance. L'agent immobilier interjette

appel avec raison. Le jugement est infirmé au terme d'une motivation irréprochable. En l'espèce, il existait bien une offre ferme et précise ainsi qu'une acceptation pure et simple. Il y avait donc bien eu échange des volontés et, le contrat étant formé, il se devait d'être respecté.

- 3 **Une offre ferme et précise.** Quant à l'offre, les juges du premier degré avaient pu considérer que la proposition faite ne revêtait pas de caractère définitif en raison des conditions suspensives dont elle était assortie. Un tel raisonnement ne peut que surprendre au regard du droit positif. En effet, s'il ne fait pas de doute que l'offre doit être ferme, l'article 1114 du Code civil – visé par la cour au demeurant – mentionnant qu'elle « exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation » (en d'autres termes, le pollicitant s'oblige à exécuter le contrat dans les termes qu'il a lui-même fixés si le destinataire accepte sa proposition), les conditions suspensives ne sont pas analysées par la jurisprudence comme des réserves susceptibles de remettre en cause cette fermeté. Une réserve conditionne la conclusion définitive du contrat à une nouvelle manifestation de volonté de l'auteur de la proposition ce que ne fait pas une condition objective indépendante de la volonté de l'auteur. Ainsi il a pu être jugé que la clause « sous réserve de l'acceptation à l'assurance des emprunteurs » – laquelle ne dépend pas de la volonté du prêteur mais de celle de l'assureur – ne porte pas atteinte au caractère ferme de l'offre de crédit caractérisant l'obtention du prêt au sens de l'article L. 312-16 du Code de la consommation¹. En l'espèce, les conditions suspensives en cause ne dépendaient certainement pas de la seule volonté du pollicitant puisqu'il s'agissait de « la présentation d'un état de nantissement ne révélant aucune inscription ou privilège d'un montant supérieur au prix de vente net vendeur ou de nature à faire échec à l'obtention d'un concours bancaire, la déspecialisation pour exploitation avec vente, fabrication glaces et restauration rapide, l'obtention d'un accord de prêt ou crédit » d'un certain montant. Ces conditions ne sont par ailleurs pas sans rappeler celles sur lesquelles la jurisprudence antérieure a eu l'occasion de statuer pour indiquer qu'elles ne constituaient nullement des réserves invalidant la fermeté de l'offre. En outre, en l'espèce, la pollicitation spécifiait bien la chose objet de la vente et le prix si bien qu'elle pouvait être considérée comme comprenant « les

éléments essentiels du contrat envisagé » suivant les termes même de l'article 1114 du Code civil et par référence à l'article 1583 du même Code également visé par la cour². Aussi les conseillers grenoblois ont-ils parfaitement raison de conclure, relativement à l'offre, qu'« elle présente donc toutes les caractéristiques d'une offre d'acquisition circonstanciée, ferme et précise en tant que décrivant les éléments essentiels du contrat identifiant l'immeuble, objet de la vente, le prix, les conditions suspensives ».

- 4 **Une acceptation pure et simple.** La cour vise également, à juste titre, l'article 1118 du Code civil relatif à l'acceptation rappelant que « l'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre ». L'appliquant à l'espèce, elle note que l'accord de l'acquéreur, via son représentant, et de l'offrant « est clair et sans ambiguïté en l'état de leurs signatures respectives précédées des mentions manuscrites “lu et approuvé, bon pour accord” (acquéreur) et “lu et approuvé, bon pour acceptation de l'offre” (cédant) apposées [...] sur l'offre d'acquisition ». Aussi, conformément à l'article 1121 du Code civil également visé par la juridiction du second degré, l'acceptation ayant rencontré l'offre, l'échange des consentements a eu lieu et le contrat est formé. Ceci est par ailleurs confirmé par un échange de sms intervenus entre les deux parties et suivant lequel les coordonnées du notaire du vendeur ont pu être transmises pour l'avocat de l'acquéreur et les notaires mis en contact afin de fixer un rendez-vous pour la signature d'un compromis. Les juges grenoblois en concluent très logiquement que l'offre d'acquisition acceptée vaut vente du fonds de commerce sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées dans l'offre.
- 5 **Un contrat devant être respecté.** La fin du raisonnement judiciaire obéit à une logique implacable. Dès lors que le contrat est formé il revêt la force obligatoire et doit être exécuté de bonne foi (d'où le visa cumulé des articles 1103 et 1104 du Code civil). Or, en l'espèce, l'acquéreur « n'avait plus donné suite à son acceptation d'offre d'acquisition sans motif légitime démontré » ce qui justifie que « soit accueillie la demande [...] en paiement de l'indemnité forfaitaire prévue à l'article 5 du mandat de vente, l'attitude de sa mandante l'ayant privée de sa rémunération exigible au jour de la signature de l'acte réitératif de vente, alors même de plus fort que les conditions suspensives portées dans l'offre d'acquisition acceptée étaient en

bonne voie de réalisation ». La décision rendue par les conseillers grenoblois est ainsi la bienvenue et permet de rappeler quelques bases utiles du droit commun des contrats.

NOTES

1 Devenu C. consom., art. L. 313-41 ; Cass. 3^e civ., 23 juin 2010, n^o 09-15.963 ; *Bull. civ.* III, n^o 133 ; *Contrats, conc. consom.* 2010, comm. 221, L. Leveneur ; *RDC* 2011, p. 131, obs. D. Fenouillet ; *RTD civ.* 2010, p. 551, obs. B. Fages ; *RTD com.* 2010, p. 765, obs. D. Legeais. Voir aussi, à propos d'une offre de prêt sous condition de l'obtention d'une sûreté, CA Saint-Denis de La Réunion, 2 septembre 2011, n^o 09/01568 ; *JCP G* 2011, 1232, obs. J.-B. Seube.

2 Ce texte dispose que la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».

RÉSUMÉ

Français

La vente est un contrat consensuel exigeant un accord de volonté sur la chose et sur le prix. Une offre d'acquisition doit, pour être valable, être précise et renfermer les éléments essentiels de la vente projetée mais également ferme, c'est-à-dire manifestant la volonté d'être lié en cas d'acceptation. Si l'offre est assortie de conditions suspensives, elle n'en reste pas moins une offre ferme. Aussi, dès lors qu'elle est acceptée, le contrat est formé et doit être exécuté.

INDEX

Mots-clés

offre, fermeté de l'offre, acceptation, réserves, conditions suspensives, mandat immobilier, vente, rencontre des volontés

Rubriques

Droit commun des contrats

AUTEUR

Ingrid Maria

Professeure de droit privé, co-directrice du Centre de Recherches Juridiques,
Univ. Grenoble Alpes, 38000 Grenoble, France

ingrid.maria[at]univ-grenoble-alpes.fr

IDREF : <https://www.idref.fr/113177356>

HAL : <https://cv.archives-ouvertes.fr/ingrid-maria>

ISNI : <http://www.isni.org/00000000107914436>

BNF : <https://data.bnf.fr/fr/16219352>