



Offre d'achat et délai de rétractation

Par Kaola45

Bonjour,

Lorsque l'acquéreur accepte une offre d'achat en la signant, l'acquéreur dispose t-il d'un délai de rétractation de 10 jours ?

Ou bien ce délai de rétractation n'existe t-il que lorsque le compromis de vente ou promesse de vente est signée ?

Par Isadore

Bonjour,

Juridiquement parlant, le délai de rétractation n'existe qu'à partir de la date de signature de l'avant-contrat.

En pratique, on voit mal l'intérêt du vendeur de faire traîner les choses jusqu'à la signature du compromis. Au vu des textes je pense que le vendeur pourrait exiger que l'acheteur signe l'avant-contrat avant de se rétracter, mais ce serait absurde.

Et bien sûr, il faudrait que l'offre d'achat soit suffisante pour engager l'acheteur, ce qui implique au minimum qu'elle ait été formellement acceptée par le vendeur.

Par Kaola45

Peut-on se passer de signer une offre d'achat, et ne signer qu'un avant-contrat de vente ?

Quels sont les avantages de signer une offre d'achat pour

- a) l'agent immobilier,
- b) pour l'acquéreur,
- c) pour le vendeur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qu'il faut faire, c'est présenter une invitation à entrer en négociation sur une certaine base.

Une vente immobilière étant complexe, il est insensé pour les parties, surtout pour le vendeur, de s'engager sans que tous les aspects de la vente aient été négociés. Il faut savoir, notamment, qu'une offre sans condition suspensive est une offre d'achat comptant, sans recours à l'emprunt.

Si l'offre est vraiment une offre d'achat et que l'acceptation par le vendeur est vraiment une acceptation de l'offre d'achat, en toute rigueur, les parties sont engagées dès lors que l'acceptation de l'offre a été notifiée par le vendeur à l'acheteur dans les formes indiquées à l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation : Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, ? l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cela dit, l'une des deux parties qui voudrait se désengager dans de telles conditions pourrait prétendre que son intention n'était que de passer un accord pré-contractuel avec certaines chances d'obtenir gain de cause devant un tribunal, mais inutile de prendre stupidement des risques.

Beaucoup d'agents immobiliers ont pris la très mauvaise habitude de faire signer une offre d'achat par l'acheteur et une acceptation par le vendeur. C'est une pratique à bannir.

Par Kaola45

Merci pour votre réponse.

Pourquoi l'offre d'achat est-elle à bannir ?

S'il n'y a pas d'offre d'achat signée par l'acquéreur et par le vendeur, alors quel document existe-t-il avant que le compromis de vente ne soit signé ?

Si l'offre d'achat stipule tous les points d'intérêt, tant pour l'acquéreur que pour le vendeur, où se situerait donc le problème, si tant est qu'il y en ait un ?

Par Nihilscio

Si l'offre d'achat prend dix pages, il ne devrait pas y avoir de problème.
Si elle ne prend qu'une demi-page, vous vous engagez à l'aveugle.
Pour commencer, connaissez-vous les capacités financières de l'acheteur ?
Tous les diagnostics et données sur la copropriété le cas échéant sont-ils prêts ?

Par janus2

Beaucoup d'agents immobiliers ont pris la très mauvaise habitude de faire signer une offre d'achat par l'acheteur et une acceptation par le vendeur. C'est une pratique à bannir.

Bonjour,
Pourquoi pratique à bannir ? Cela se fait pratiquement pour toutes les ventes. Lorsque vous mettez votre bien en vente à un certain prix, il est assez rare de voir un acheteur signer immédiatement à ce prix, le plus souvent, l'acheteur fait une offre d'achat à un prix inférieur, le vendeur accepte, ou pas...

Par Nihilscio

Alors c'est le compromis qui ne sert à rien.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour l'acquéreur une offre d'achat l'engage ... mais assez modérément puisqu'il y a (normalement) une date limite et qu'il précise rarement les détails de son plan de financement, de plus il lui reste encore le délai de rétractation de 10 jours qui ne commence qu'après la signature conjointe de l'avant-contrat et la remise de tous les diagnostics obligatoires.

Par contre le vendeur qui l'accepte est définitivement engagé, et comme ce n'est pas un document très élaboré, il s'engage bien trop souvent à l'aveugle.

Ce n'est pas parce que c'est une pratique répandue qu'elle ne présente pas de risque, notamment pour le vendeur.

Par Nihilscio

Aucun texte ne définit ce qu'est un avant-contrat. Un acte de vente n'est soumis à aucune prescription de forme. L'acte de vente se définit par ses effets : c'est l'acte qui engage les parties. Si l'offre d'achat acceptée par le vendeur engage les deux parties, alors c'est elle qui constitue l'acte de vente et le délai de rétractation de l'acheteur court à compter de la réception par l'acheteur de son offre contresignée par le vendeur. Le compromis n'est plus qu'un complément destiné à régler certains détails.

Une absence de diagnostic n'allonge pas le délai de rétractation de l'acheteur.

Selon le diagnostic manquant, la sanction est :

- l'impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés,
- la faculté d'annuler la vente pour le diagnostic des risques liés à l'environnement,
- des dommages et intérêts pour les autres, notamment le diagnostic de performances thermiques.

Par janus2

Une absence de diagnostic n'allonge pas le délai de rétractation de l'acheteur.

Je lis pourtant le contraire sur de nombreux sites...

S'il manque un diagnostic immobilier ou tout autre document obligatoire au moment de la signature du compromis de vente, le délai de rétractation est suspendu : il ne démarre que lorsque toutes les annexes sont entre les mains de l'acquéreur.

Par Nihilscio

S'il manque un diagnostic immobilier ou tout autre document obligatoire au moment de la signature du compromis de vente, le délai de rétractation est suspendu : il ne démarre que lorsque toutes les annexes sont entre les mains de l'acquéreur.

D'où cela sort-il ? Légende urbaine ?

Cela ne sort pas du code de la construction et de l'habitation. C'est peut-être d'une jurisprudence mais je ne la connais pas.

Sur le site d'un avocat (2018)
([url=https://www.cheuvreux.fr/wp-content/uploads/2019/01/Fiche-Cheuvreux-Les-diagnostic-obligatoires-pour-la-vente-1.pdf]https://www.cheuvreux.fr/wp-content/uploads/2019/01/Fiche-Cheuvreux-Les-diagnostic-obligatoires-pour-la-vente-1.pdf[/url]) on lit :

Le DDT contient 8 diagnostics obligatoires en cas de vente, dont nous vous présentons les caractéristiques les plus importantes dans le tableau ci-après. L'absence de production du DDT par le vendeur aura pour principale conséquence que ce dernier ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés, sauf à ce que les textes ne prévoient de sanction différente