



## Annuler une offre d'achat après son enregistrement

-----  
Par Pepinha

Bonjour,

J'ai effectué une offre d'achat pour un logement pour lequel je me porte acquéreuse. L'offre d'achat a été signée par le vendeur du logement. Le notaire m'a dès lors demandé de régler les frais d'acte pour la promesse et pour l'enregistrement de l'offre d'achat, en vue de la future signature du compromis.

Entre temps, le vendeur a effectué le diagnostic énergétique du logement et me l'a transmis. Il s'avère que celui-ci est moins bien classé que prévu et qu'en plus il mesure un m2 de moins que ce que l'annonce prévoyait.

Est-ce que je peux renoncer à l'offre d'achat alors qu'elle a déjà été enregistrée?

Si oui, est-ce que j'encours des conséquences juridiques ?

Merci d'avance pour votre aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quand vous dites "enregistrée" quel genre d'enregistrement ?

Vous avez 10 jours pour vous rétracter sans pénalité (mais il faut payer le travail déjà préparé par le notaire) après la signature de l'avant-contrat (promesse ou compromis) et remise de TOUS les diagnostics.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000037667917/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000037667917/[/url]

-----  
Par Pepinha

Merci pour votre réponse.

Le notaire m'a demandé un versement de 125 euros pour l'enregistrement de l'offre d'achat.

Les 10 jours dont vous faites allusion sont ceux ultérieurs à la signature du compromis (ou "promesse"), n'est-ce pas ? mais je n'ai rien signé de tel encore.

J'ai juste un document d'offre d'achat pour l'instant.

-----  
Par yapasdequoi

Ecrivez en RAR au notaire que vous ne comptez pas donner suite, et que s'il insiste pour vous faire signer l'avant-contrat (que vous devrez aussi payer) vous vous rétracterez immédiatement dans les 10 jours de la signature.

Si ce que vous appelez "offre d'achat" (c'est peu courant de l'enregistrer...) correspond à l'avant-contrat, vous avez bien ces 10 jours depuis la signature.

-----  
Par Pepinha

D'accord, je vous remercie!

-----

Par yapasdequoi

Vous pourriez aussi prendre votre propre notaire ce n'est pas plus cher et vous évitera des surprises qui peuvent être désagréables.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Je pense plutôt que le notaire vous a demandé 125 ? pour enregistrer à la recette des impôts une promesse unilatérale de vente rédigée sous seing privé, ce qui lui donnera une date certaine. C'est obligatoire pour les promesses unilatérales mais ce ne l'est pas pour les promesses bilatérales. Plutôt qu'un acte sous seing privé le notaire aurait pu prévoir un acte en la forme authentique qui a date certaine et n'est donc pas soumis à la formalité de l'enregistrement mais ce serait peut-être plus coûteux. Ces 125 ? correspondent au montant à verser à la recette des impôts.

Les parties ne sont véritablement engagées que par l'acte de vente que constitue la promesse de vente, unilatérale ou bilatérale, et l'acheteur dispose d'un délai de rétractation de dix jours à compter du lendemain de la date de première présentation ou de remise de l'acte signé des deux parties.

L'acte n'ayant pas encore été conclu, vous pouvez refuser de le signer et demander au notaire le remboursement des 125 ?.

-----  
Par janus2

Bonjour,

[url=https://www.pap.fr/acheteur/offre-achat/a-quoi-vous-engage-une-offre-d-achat/a7637]https://www.pap.fr/acheteur/offre-achat/a-quoi-vous-engage-une-offre-d-achat/a7637[/url]

L'offre d'achat est peu engageante pour l'acquéreur

En théorie, l'acheteur est engagé dès lors que son offre est acceptée par le vendeur ; on considère qu'il y a alors un accord sur « le prix et la chose » et un compromis doit être signé.

Mais en pratique, le particulier qui souhaite acheter un logement bénéficie systématiquement d'un droit de rétractation de dix jours à l'issue de la signature du compromis de vente ou de la promesse de vente qui lui permet de renoncer à l'achat sans motivation et sans pénalité.

En conséquence, au stade de l'offre acceptée, un acquéreur peut sans risque changer d'avis et ne plus vouloir acheter. En effet, à quoi bon lui imposer la signature d'un compromis pour qu'il se rétracte immédiatement après ! Le vendeur a donc tout simplement intérêt à rendre sa liberté à celui qui ne veut plus acheter pour éviter une inutile perte de temps.

-----  
Par Nihilscio

L'offre et l'acceptation de l'offre se situent dans la phase pré-contractuelle des négociations qui font l'objet des articles 1112 à 1112-2 du code civil. Une vente immobilière étant une affaire complexe comme le dit la cour d'appel de Paris dans son arrêt n° 13/06003 du 12 juin 2014, les éléments essentiels du contrat ne sont en fait jamais tous contenus dans l'offre de sorte que celle-ci n'est jamais qu'une offre à entrer en négociation comme en dispose l'article 1114.

-----  
Par Pepinha

Bonjour,

Merci pour ces informations et les conseils. Me voilà rassurée. J'ai envoyé un courrier avec AR au notaire.

Bonne journée !