



## Offre d'achat ferme est elle engageante

-----  
Par Juju57

Bonjour, je vends mon appartement. L'acheteuse m'a faite une offre d'achat ferme par mail, que nous avons accepté, là aussi en répondant par mail.

Le délai de 10 jours est passé. Est elle obligé d'acheter mon appartement ?

Suis je obligé de passer par un compromis ? Car alors elle aurait de nouveau 10 jours pour se rétracter ?

Je pose la question car elle repousse sans arrêt la signature du compromis , prétextant le besoin d'être rassuré quant à l'état de l'immeuble ( qui est certe vieux mais en bon état).et nous avons déjà acheté une maison et avons besoin qu'elle nous verse la somme prévue dans l'offre d'achat.

D'avance merci pour vos avis .

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Une simple proposition de prix n'est pas une offre d'achat concernant un bien immobilier.

L'offre doit contenir les "éléments essentiels du contrat" et montre la volonté de son auteur d'être engagé en cas d'acceptation :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000032040891]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000032040891[/url]

Eu égard à la complexité de l'opération que représente la vente d'un bien immobilier, il est rare que le vendeur ou l'acquéreur émettent une véritable offre. En général il ne s'agit simplement d'une phase des négociations.

Si vous êtes pressés, il vaut mieux ne pas tenter de forcer la vente. Une vente forcée, c'est minimum deux ans de procédure devant vous, avec les frais d'avocat à avance.

Suis je obligé de passer par un compromis ?

Tout dépend de ce qu'il y a dans le mail... si c'est une véritable offre d'achat que vous avez acceptée, il s'agit du contrat qui fixe l'intégralité des obligations entre les parties. Sinon oui, le compromis sera nécessaire.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Les 10 jours c'est seulement à partir de la SIGNATURE de l'avant-contratc(compromis).

Et vous ne pouvez rcevoir aucun versement avant (ou devrez rembourser en cas de rétractation)

Ayant accepté l'offre formellement, vous êtes bloqué, mais l'acquéreur ne l'est pas.

Très mauvaise idée d'accepter une offre en tant que vendeur.

(on ne le répètera jamais assez).

Cette offre a-t-elle une date limite de validité ? Sinon vous pouvez mettre en demeure l'acquéreur de signer le compromis avec un délai impératif.

Mais que fait votre notaire ?

-----  
Par Juju57

C'est son notaire

-----

Par Juju57

Voici son mail

Bonjour,

Je soussigné Xxxxxxxx né à Versailles domiciliée Xxxxxxx, vous confirme, par la présente, mon souhait d'acquérir l'appartement dont vous êtes propriétaires, situé au :

XXXXXXXXXXXX

Je vous fais une offre d'achat ferme au prix de 220 000 ? (deux cent vingt mille euros), payé comptant, sans condition suspensive de financement.

Cet achat sera réalisé sans passer par une agence, et nous nous engageons à signer le compromis de vente dès qu'une date aura été fixée chez le notaire.

Je reste disponible pour convenir ensemble d'un rendez-vous chez le notaire dans les plus brefs délais.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de votre réponse dans un délai raisonnable

-----  
Par yapasdequoi

Vous devriez avoir votre propre notaire pour cette vente !

Trouvez vite un notaire pour vous accompagner. Vous n'en sortirez pas seul.

-----  
Par yapasdequoi

Ce mail et l'attitude que vous rapportez sont contradictoires.

Demandez à VOTRE notaire de les convoquer pour signer l'avant contrat.

A cette occasion vous leur remettrez tous les diagnostics et documents obligatoires, notamment ceux de la copropriété (3 derniers PV, RDC, etc)

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Les 10 jours c'est seulement à partir de la SIGNATURE de l'avant-contrat(compromis).

En fait cela concerne tout "contrat préliminaire" précédent la signature de l'acte de vente, y compris l'offre quand elle est engageante.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/[/url]

Si l'on considère cela comme une offre d'achat au sens juridique du terme, vous avez l'obligation de signer un compromis de vente. Et donc oui, l'acquéreur disposera d'un délai de dix jours après la signature du compromis pour se rétracter.

Je rejoins le conseil de Yapasdequoi : prenez votre propre notaire, ce ne sera pas plus cher et il pourra vous conseiller.

-----  
Par Juju57

Suis je obligé de le lui vendre ou bien puis je annuler et chercher un nouvel acheteur ?

-----  
Par yapasdequoi

Pour le moment vous êtes obligé de lui vendre. Votre acceptation vous engage.

-----  
Par ESP

Bonjour à Juju et aux intervenants.

Effectivement, une offre d'achat ferme par mail, acceptée également par mail, a une valeur juridique.

Les échanges électroniques peuvent avoir la même portée qu'un écrit papier, à condition qu'ils permettent d'identifier clairement les parties, le bien concerné, le prix et les conditions de l'offre.

-----  
Par Juju57

Et d'après ce qui est décrit dans le mail, c'est suffisamment précis pour avoir valeur juridique ou bien manque-t-il des éléments ?

-----  
Par yapasdequoi

oui ce mail a une valeur juridique.  
Avez-vous transmis les diagnostics et documents obligatoires?

-----  
Par Juju57

Oui nous étions chez le notaire prêt à signer le compromis quand elle a émis ses doutes et son refus de signer dans l'état.

Je comprend donc que je suis complètement bloqué quant à son bon vouloir.

-----  
Par Juju57

Il est quand même stupéfiant que cet engagement nous lie pieds et poings alors qu'elle puisse faire traîner les choses comme elle le souhaite.

Il n'y a rien qui nous permettrait d'annuler ? Même pas un délai sans signature de compromis de sa part ?

Je comprend mieux le désarroi des propriétaires.

Merci en tous cas à tous pour vos réponses et votre temps.

-----  
Par yapasdequoi

J'ai déjà répondu.

VOTRE notaire doit convoquer les parties pour signer un compromis.

Sans réponse sous 15 jours, vous pourrez vous considérer comme libéré, mais pas avant.

Avez-vous un autre acquéreur ?

-----  
Par Juju57

Non car vraisemblablement après acceptation de l'offre nous ne pouvions accepter d'autres offres.

-----  
Par yapasdequoi

Alors pour avancer, commencez par vous trouver un notaire.

Là vous tournez en rond.

-----  
Par Isadore

C'est toujours le problème de faire ou d'accepter une offre sans durée de validité, les parties risquent de se retrouver coincées jusqu'à nouvel ordre.

Le message fait par votre acquéreuse présente pas mal de caractéristiques d'une offre. On ne peut présumer de la décision d'un juge sur un forum.

Un engagement à vendre ou à acheter sans date limite ne peut être cassé que par décision de justice ou d'un commun accord. En immobilier il ne faut jamais accepter purement et simplement une offre, et surtout pas avant d'avoir soumis le truc à son notaire.

Prendre chacun son propre notaire n'est pas plus cher que faire notaire commun. Il ne faut donc pas se priver de ce

confort.

L'acquéreuse a proposé de payer comptant. Est-ce que son attitude ne serait pas motivée par le désir de se désengager, elle peut-être pu se rendre compte qu'elle n'avait pas les moyens ? Vous ne perdez rien à lui proposer une porte de sortie.