



## Promesse de vente

-----  
Par Kaola45

Bonjour,

Je pense avoir compris ce qu'est un compromis de vente.

Par contre, je ne saisis pas la différence avec une promesse de vente ?

Qui pourrait me répondre (en ne me fournissant pas un copier / coller de définitions disponibles sur internet).

Merci.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le compromis, aussi appelé "promesse synallagmatique de vente" est un contrat par lequel l'acheteur s'engage à acheter et le vendeur à vendre.

La promesse de vente, techniquement "promesse unilatérale de vente", est un contrat par lequel le vendeur s'engage à vendre le bien à l'acheteur si celui-ci le souhaite. Le vendeur s'engage donc à vendre, mais l'acheteur n'est pas obligé d'acheter. En contrepartie de l'immobilisation du bien, la promesse de vente prévoit souvent une indemnité due au vendeur si l'acheteur renonce à exercer son option.

En conclusion :

- compromis, les deux sont engagés à conclure la transaction et ne peuvent se rétracter que dans les conditions prévues par le contrat ou d'un commun accord
- promesse de vente, seul le vendeur est engagé à conclure la transaction, l'acheteur peut se désister (souvent moyennant une indemnité)

-----  
Par janus2

Bonjour,

Et malheureusement, souvent on appelle "promesse de vente" le compromis, ce qui ne facilite pas les choses...

-----  
Par Kaola45

Au final, pour le vendeur, c'est pareil.

Compromis de vente: si l'acquéreur ne souhaite plus acheter, il est sanctionné par une indemnité à payer au vendeur.

Promesse de vente : si l'acquéreur ne souhaite plus acheter, il est sanctionné par une indemnité à payer au vendeur.

Correct ?

-----  
Par janus2

Promesse de vente : si l'acquéreur ne souhaite plus acheter, il est sanctionné par une indemnité à payer au vendeur.

Non, en cas de promesse unilatérale de vente, seul le vendeur est engagé. L'acheteur ne l'est que s'il lève l'option.

-----  
Par Kaola45

Je vois que les définitions ne sont pas claires, surtout lorsque l'on confond promesse et compromis.

Voilà ce que j'ai trouvé sur le net : Dans la promesse de vente (appelée aussi "promesse unilatérale de vente"), le propriétaire (nommé le promettant) s'engage auprès de l'acheteur ...

Içi, il est indiqué que promesse de vente et promesse unilatérale de vente sont ... des synonymes !!!

-----  
Par Kaola45

Quant au compromis de vente, il peut aussi être appelé promesse synallagmatique de vente.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour  
Qu'avez vous signé exactement ? Vous êtes vendeur ou acquéreur ?  
Que préconise votre notaire ?

Ou est-ce une simple question théorique ?

-----  
Par Kaola45

Pour le moment, je n'ai rien signé.

Demain, je vais signer une offre d'achat.

Je suis le vendeur.  
Pas encore rencontrer mon notaire.

L'offre d'achat stipule une signature de l'avant-contrat de vente au plus tard le 13 octobre.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ne contresignez pas une offre d'achat. Acceptez simplement d'entrer en négociation avec l'acheteur en vue de la conclusion d'un avant-contrat complet. Le plus souvent l'avant-contrat est une promesse bilatérale de vente, parfois une promesse unilatérale mais peu importe.

Pourquoi attendre le 13 octobre ? Qui n'est pas prêt, vous ou l'acheteur ?

-----  
Par Kaola45

13 octobre parce que l'acquéreur n'a pas encore la confirmation de l'accord de sa banque pour le prêt sollicité.

Quant à moi car je n'ai pas fait effectuer l'audit énergétique.

-----  
Par Kaola45

Je pense que l'offre d'achat a été rédigé et proposé par l'agent immobilier afin d'être sur que ni l'acquéreur ni le vendeur ne reviennent sur leur décision.

L'offre d'achat est valide jusqu'au 9 octobre, déjà signée par l'acquéreur. Je n'ai pas encore signé cette offre.

-----  
Par ESP

Bonjour

Au vu de l'historique de vos sujets, il serait bon de donner plus de précisions sur votre cas réel, afin que nos réponses soient éditées en connaissance de cause.

-----  
Par Nihilscio

Je pense que l'offre d'achat a été rédigé et proposé par l'agent immobilier afin d'être sur que ni l'acquéreur ni le vendeur ne reviennent sur leur décision.

L'agent immobilier tente de vous forcer, vendeur comme acquéreur, à vous engager avant que vous ayez tous les éléments nécessaires à la décision.

-----  
Par yapasdequoi

Ne cédez pas à la pression, prenez conseil auprès de votre notaire.

-----  
Par Kaola45

L'offre d'achat (que je n'ai pas encore signée) mentionne le nom de l'agence immobilière + le nom de l'agent immobilier ainsi que le nom de l'acquéreur mais pas mon nom.

Interrogé à ce sujet, l'agent immobilier me dit que c'est pour garder mon anonymat (Je pense que c'est plutôt pour éviter que l'acquéreur n'entreprenne de "dealer" directement avec moi.

Je viens de recevoir une 2° copie de l'acte d'achat, et mon nom n'apparaît toujours pas dans ce document.

L'offre est valable jusqu'au 9 septembre. Je ne suis pas sur que mon notaire soit disponible d'ici là pour commenter cette offre.

Qu'en pensez-vous ? Le mieux serait de demander une extension de la validité de l'offre d' 1 semaine.

-----  
Par Nihilscio

Cela n'a aucun sens.

Vous avez mis un immeuble en vente. Un acheteur s'est manifesté. Vous lui répondez que son offre a retenu votre attention et vous proposez une date pour négocier le compromis. Il n'y a rien d'autre à faire.

Vous n'êtes pas obligé de passer par le notaire pour un compromis. Les agents immobiliers le font très bien.

-----  
Par yapasdequoi

Idem. Commenter l'offre n'a pas d'intérêt. Si le prix vous convient, proposez de signer le compromis et préparez tous les diagnostics à remettre avec.

-----  
Par Kaola45

Je ne suis sur de comprendre la dernière réponse de Nihilscio.

Car avant cette dernière réponse, Nihilscio vous écriviez "Ne contresignez pas une offre d'achat".

Dans votre dernière réponse, est-ce que vous vouliez dire: si l'offre vous convient, alors travaillez à la rédaction du compromis de vente, pas besoin de signer une offre d'achat.

-----  
Par Nihilscio

Dans votre dernière réponse, est-ce que vous vouliez dire: si l'offre vous convient, alors travaillez à la rédaction du compromis de vente, pas besoin de signer une offre d'achat.

C'est exactement cela. Non seulement pas besoin d'offre d'achat, mais il est risqué de s'engager à l'aveugle. Il y a des acheteurs sérieux, d'autres qui le sont beaucoup moins et il vaut mieux éviter de perdre du temps avec des gens qui ne

sont pas sérieux, soit parce qu'ils ne présentent pas de bonnes garanties de solvabilité soit parce qu'ils posent des exigences inacceptables.

Une bonne garantie de sérieux est apportée par un acompte placé sur un compte séquestre.

-----  
Par Isadore

J'apporte une précision :

- avec le compromis, les deux parties sont engagées et peuvent donc théoriquement faire forcer la vente en justice si l'autre se désiste ;
- avec la promesse unilatérale de vente, seul l'acheteur peut envisager de faire forcer la vente ; si l'acheteur renonce à acquérir le bien, l'indemnité ne sera due que si le contrat le prévoit.

En pratique, en cas de désistement sans justification ça se règle plutôt par une indemnité. Forcer la vente d'un bien immobilier exige une procédure longue.

-----  
Par Kaola45

Bonjour,

A 2 semaines de signer un compromis de vente, le futur acquéreur revient sur sa décision et m'indique ne plus vouloir signer un compromis de vente.

A la place, il est d'accord de signer une promesse de vente dont la date de validé correspondra à l'échéance à laquelle il doit décider de lever son option d'achat, soit le 29 décembre.

Le hic, c'est qu'il refuse le versement d'une indemnité s'il venait à ne pas lever son option d'achat à l'échéance de la date butoir.

Cependant, l'offre d'achat indiquait le versement d'un acompte de 5%. Pour corser la chose, l'offre indique tantôt un compromis de vente, tantôt un avant-contrat de vente

L'acquéreur est-il dans son droit en invoquant un flou dans la rédaction du type d'avant-contrat de vente, puisqu'un avant-contrat de vente peut être aussi une promesse de vente ?

Si l'acquéreur reste sur ses positions (promesse de vente sans clause d'indemnité) et moi sur les miennes (compromis ou promesse de vente avec clause d'indemnité) que sera le dénouement ?

Dans l'intervalle (soit jusqu'au 29 décembre), il me semble que je ne pourrais pas accepter l'offre d'un autre acquéreur. Exact ?

-----  
Par janus2

Cependant, l'offre d'achat indiquait le versement d'un acompte de 5%.

Bonjour,

Donc cette personne vous a fait une offre d'achat ? L'avez-vous acceptée ? Si oui, l'acheteur est engagé.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Comme déjà dit, l'acquéreur est engagé par ce qu'il a écrit ... et ceci semble quand même assez flou. Et il lui restera toujours 10 jours pour se désister après la signature de l'avant contrat (promesse ou compromis) sans justificatif et sans pénalité.

Le vendeur est engagé s'il a accepté l'offre d'achat. Sinon il peut vendre à un autre candidat sans aucun problème.

Etes vous assisté par un notaire ? Parce que vos nombreuses questions montrent votre manque de connaissances qui pourrait vous mettre en difficulté.

-----  
Par Nihilscio

Quand on s'engage tout en ayant la faculté de se rétracter, en fait on n'est engagé à rien. Il est clair que votre acheteur vous mène en bateau depuis le début et que vous n'arriverez à rien avec lui. Si vous voulez vraiment vendre, coupez court avec ce plaisantin. N'acceptez aucune offre d'achat. Cela n'apporte que des ennuis. Invitez seulement verbalement à négocier un compromis dans la semaine. Si, lors de la négociation du compromis vous ne parvenez pas à vous entendre mettez fin à la négociation. L'exigence d'une promesse unilatérale sans indemnité d'immobilisation n'est pas acceptable.

Pourquoi parlez-vous du 29 décembre ?

-----  
Par Kaola45

Autre question concernant l'ordre de prévalence des documents de vente :

Lorsque le compromis de vente ou la promesse de vente a été signé par le vendeur et l'acquéreur, l'offre d'achat signée précédemment devient-elle caduque ?

-----  
Par Kaola45

Le 29 décembre, c'est la proposition de date de signature de l'acte authentique chez le notaire.

-----  
Par Nihilscio

Lorsqu'un contrat complet, promesse bilatérale ou unilatérale, peu importe, a été conclu, il emporte novation des engagements antérieurs : article 1329 du code civil. L'offre de vente est devenue caduque. Seul compte le contrat qui a été conclu.

Vous n'avez pas encore conclu le compromis mais vous avez déjà arrêté une date limite pour l'acte authentique. C'est complètement aberrant.

Quel était exactement le contenu de l'offre ? L'avez-vous acceptée ?

Si vous ne l'avez pas acceptée, vous n'êtes engagé à rien.

Si vous l'avez acceptée, qu'elle portait sur la signature d'un compromis, c'est à dire une promesse bilatérale de vente, et que maintenant l'acheteur ne veut plus s'engager par une promesse bilatérale, alors vous n'avez aucune obligation d'accepter de vous engager dans une promesse unilatérale, même si vous avez accepté l'offre.

-----  
Par Kaola45

Le compromis de vente n'est pas encore signé, donc son contenu peut être encore modifié.

Je rencontre mon notaire cette semaine pour discuter de tels et tels points.

A quel moment la date de signature pour l'acte authentique est elle "figée" ?

-----  
Par Nihilscio

Elle est figée lorsque les parties se sont entendues pour fixer une date limite.

Avec ce qu'on sait de votre affaire, on reste dans le flou le plus total. Il est néanmoins clair que votre acheteur veut vous mener en bateau.

-----  
Par Kaola45

Comme indiqué auparavant, j'ai accepté l'offre d'achat de l'acquéreur.

Cette offre indique qu'un avant-contrat sera signé par l'acquéreur et le vendeur au plus tard le 13 octobre.

Si au 13 octobre, l'avant-contrat n'est toujours pas signé, l'acquéreur est-il toujours dans l'obligation de maintenir / réitérer son offre; le vendeur est-il dans l'obligation d'accepter l'offre avec une autre date de signature ?

-----  
Par yapasdequoi

Ayant accepté l'offre, vous êtes tous les deux engagés pour finaliser cette vente.

L'acquéreur peut se désister à tout moment et ne sera donc plus engagé après soit un désistement formel, soit la date limite de validité de son offre, ou dans les 10 jours suivant la signature d'un avant contrat.

Vous n'avez plus aucune possibilité de vous rétracter. Vous êtes maintenant à la merci de cet acquéreur que votre notaire devra sommer de se prononcer si rien n'est signé avant le 13 octobre.

Vous êtes bloqué et ne pouvez vendre à personne d'autre en attendant.

-----  
Par Nihilscio

Le 4 septembre vous disiez n'avoir pas encore accepté l'offre d'achat en je vous mettais en garde contre le risque de le faire.

Vous vous êtes engagé envers l'acheteur en acceptant son offre d'achat. L'acheteur, lui, qui a un droit de rétractation, n'est engagé à rien. Il peut se désister quand il veut et vous mener en bateau comme il veut, ce qu'il fait depuis deux semaines. Si l'avant-contrat n'est toujours pas signé le 13 octobre, l'acquéreur n'a aucune obligation de maintenir ou de réitérer son offre. En revanche vous, vous vous êtes lié les pieds en acceptant l'offre. A quoi ? Je ne sais pas. C'est vous qui savez si vous avez lu l'offre avant de l'accepter.

-----  
Par Kaola45

J'ai accepté l'offre d'achat car son contenu répondait à ce que je souhaitais, à savoir le montant de la transaction et la date pour la signature de l'acte authentique.

Même si je n'avais pas accepté cette offre, l'acquéreur aurait toujours eu la possibilité de se rétracter sous 10 jours après signature de compromis de vente.

Pour le moment, je ne suis pas lésé. Une rétractation de l'acquéreur est du domaine du possible pour n'importe quel vendeur, offre d'achat signé ou pas.

Bien entendu, je dois rester vigilant sur le contenu du compromis de vente. So far, so good (les cinéphiles reconnaîtront).

-----  
Par Kaola45

Bonjour,

Mon acquéreur m'indique que l'achat se fera dans le cadre d'une SCI qu'il est en train de créer.

Est-ce que pour le vendeur cela amène des risques ou tout au moins d'être davantage vigilant - sur quel(s) point(s) ?

L'acquéreur indique également que l'acompte/ dépôt de garantie ne sera déposé "au plus tard dans les 15 jours à compter de la signature du compromis de vente".

J'aurais préféré le jour de la signature du compromis de vente.

Un dépôt de garantie n'étant pas obligatoire, je pense que je ne peux pas l'exiger. (Ces 15 jours de délai excède le droit à rétractation. Donc, s'il y a rétractation dans les 10 jours, l'acquéreur n'aura pas à réclamer le remboursement du dépôt de garantie).

Je comprends sa position;

Acquéreur et vendeur "jouent" chacun leur partie.

Merci par avance pour vos commentaires.

-----  
Par yapasdequoi

A savoir :

Article L271-2

Version en vigueur depuis le 08 août 2015

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 210

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

-----  
Par Kaola45

Traduction, svp !

Ca veut dire que le dépôt de garantie/ séquestre peut être reçu par mon notaire ?

Nihilscio écrivait plus haut: L'exigence d'une promesse unilatérale sans indemnité d'immobilisation n'est pas acceptable.

-----  
Par yapasdequoi

Oui le notaire peut recevoir le séquestre.  
Mais attendez de passer les 10 jours de rétractation.

-----  
Par Nihilscio

Nihilscio écrivait plus haut: L'exigence d'une promesse unilatérale sans indemnité d'immobilisation n'est pas acceptable. C'est parfaitement légal mais c'est accepter que l'acheteur ait le beurre sans avoir à donner l'argent du beurre.

En signant une promesse de vente, vous immobilisez votre bien. Si la promesse est unilatérale, le contrat est déséquilibré en faveur de l'acheteur parce que vous lui réservez votre bien tandis que lui peut se désister tant qu'il n'a pas levé l'option. Pour qu'un tel contrat soit tout de même équilibré, il est généralement convenu que l'acheteur qui se désiste laisse en compensation au vendeur une indemnité dite indemnité d'immobilisation.

En pratique, promesse unilatérale avec indemnité d'immobilisation ou promesse bilatérale, cela revient finalement quasiment au même pour les parties et le plus usuel est la promesse bilatérale.

La petite différence est qu'avec la promesse unilatérale, l'acheteur conserve la faculté de ne pas mener l'affaire jusqu'au bout et d'abandonner en cours de route, même s'il doit laisser une indemnité au vendeur, ce qui lui coûte cher, tandis qu'avec la promesse bilatérale, l'acheteur est en droit de forcer la vente.

Votre acheteur qui veut une promesse unilatérale sans indemnité d'immobilisation vous fait savoir qu'il n'est pas sûr d'acheter et qu'il aimerait pouvoir vous balader sans risque financier pour lui pendant quelques mois.

-----  
Par Nihilscio

Traduction, svp !  
C'est vrai que c'est assez alambiqué.

La pratique usuelle est que l'acheteur verse un acompte ou un dépôt de garantie.

Le notaire ou l'agent immobilier ayant une garantie financière qui le lui permet peut recevoir la somme correspondante avant l'expiration du délai de rétractation. Si l'acheteur se désiste pendant ce délai, la somme versée lui est restituée. A noter que certains agents immobiliers ne veulent pas prendre la responsabilité de conserver des fonds. L'acompte ou dépôt de garantie, s'il en est stipulé un dans l'avant-contrat, est alors remis au notaire.

-----  
Par Kaola45

Rencontré mon clerc de notaire: c'est l'étude qui conservera le dépôt de garantie.

-----  
Par Nihilscio

Mon acquéreur m'indique que l'achat se fera dans le cadre d'une SCI qu'il est en train de créer.

Il ne faudrait pas qu'il en tire prétexte pour faire durer l'opération indéfiniment. Qu'il en fasse son affaire personnelle. L'avant-contrat peut sans aucun inconvénient pour vous contenir une clause de substitution.

Pour vous, ce qui est important est que l'acheteur soit réellement engagé dès l'expiration du délai de rétractation et qu'il ne puisse plus se désister après sans y laisser des plumes.

Reste la clause suspensive d'accord de prêt. Peu d'acheteurs sont en mesure d'acheter sans emprunter. Mais il faut étudier son dossier avec attention. Dernièrement les banques ont rejeté la moitié des demandes de prêt. Le vendeur n'est pas obligé d'accepter n'importe quelle condition suspensive.

-----  
Par Kaola45

Vous voulez dire que si l'acquéreur est la SCI, alors il faudrait inclure une clause de substitution de manière à ce que si la SCI fait défaut (pour x raison), l'acquéreur -personne physique - prenne le relais en devenant l'acquéreur ?

-----  
Par yapasdequoi

Non, c'est l'inverse. Vous devriez signer la promesse avec l'acquéreur physique et il pourra s'il le souhaite (et le fait suffisamment rapidement) substituer la SCI.

Vous garderez ainsi la possibilité de forcer le vendeur à acquérir même si sa SCI met un temps fou pour être créée.

-----  
Par Kaola45

Intéressant.

Donc, l'idée c'est que l'acquéreur physique reste responsable de l'achat. S'il y a ensuite création d'une SCI, cela n'aura pas d'impact pour le vendeur.

En clair, création ou pas de SCI, cela doit rester "transparent" pour le vendeur.

Autre question: et si l'acquéreur physique demande expressément que l'acquéreur soit la SCI, puis-je exiger de ne "dealer" qu'avec l'acquéreur physique ? L'offre d'achat ne mentionnait comme acquéreur que le nom des époux concerné.

Je suppose que faire passer un acte de propriété des acquéreurs physiques vers un SCI a un coût d'enregistrement, non ? (sans doute y a-t-il d'autres raisons pour acheter dans la cadre d'un SCI)

-----  
Par yapasdequoi

Comme on vous l'a déjà dit n fois, l'acquéreur n'est pas réellement engagé, que ce soit à titre personnel ou via la SCI qu'il va créer.

Pour le moment la SCI n'existe pas et vous n'avez pas à en tenir compte.

-----  
Par Kaola45

Lorsque le compromis de vente sera signé par l'acquéreur ce dernier sera tout de même engagé et perdra le dépôt de garantie, non ?

-----  
Par Kaola45

Quelle réponse à cette question ?

si l'acquéreur physique demande expressément que l'acquéreur soit la SCI, puis-je exiger de ne "dealer" qu'avec l'acquéreur physique ? L'offre d'achat ne mentionnait comme acquéreur que le nom des époux concerné.

J'ai bien compris que la SCI n'existe pas encore mais le sera dans peu de temps.

-----  
Par yapasdequoi

Tout dépend qui signe le compromis : la personne en son nom propre ou bien en tant que gérant de la SCI.

Vous n'avez pas de notaire ?

-----  
Par Kaola45

Mon clerc de notaire m'a écrit cela : nous prévoyons un délai durant lequel l'acquéreur pourra faire jouer la clause de substitution, passé ce délai, il n'est plus possible à l'acquéreur de substituer une société ou une autre personne physique dans le bénéfice de la promesse".

-----  
Par yapasdequoi

C'est correct. Ceci imposera des délais fermes à l'acquéreur.

-----  
Par Kaola45

Pour info, mon "potentiel" acquéreur vient de se désister, et renonce donc à la vente à 1 semaine de la signature de la promesse de vente.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas surprenant. C'était une affaire mal engagée.

Pour le prochain acheteur, préparez tous les documents, diagnostics et documents relatifs à la copropriété. A une offre d'achat, répondez pas une proposition de négocier un compromis dans les tout prochains jours.

-----  
Par Kaola45

J'ai confié la vente à une agence immobilière qui propose toujours au vendeur la signature d'une offre d'achat avant la signature d'une promesse de vente ou compromis de vente.

D'après vous, il n'y a aucun intérêt pour un vendeur à signer une offre d'achat, fut-elle rédigée de manière exhaustive ?

-----  
Par yapasdequoi

Votre aventure récente prouve bien qu'il ne faut pas signer l'offre d'achat.

Il faut enchaîner avec la signature du compromis au plus vite pour purger rapidement les 10 jours de rétractation.

Si vous signez l'offre d'achat, vous êtes bloqué et à la merci de l'acquéreur qui vous fait mariner le temps qu'il veut.

Mais çà on vous l'a déjà dit au cours des 3 pages précédentes, n'estce pas ?... Relisez.

-----  
Par Kaola45

Oui, on ne va pas se mentir, je reconnais avoir eu vos avertissements.

-----  
Par Kaola45

L'offre d'achat que j'ai signée quand devient-elle caduque ?

L'acquéreur potentiel a informé l'agent immobilier, son notaire et le mien de son désistement il y a 3 jours.

Faut-il un document écrit de la part l'acquéreur potentiel ?

-----  
Par yapasdequoi

Oui il doit se désister par écrit soit remis en mains propres contre décharge ou par courrier RAR au notaire chargé de la vente.

-----  
Par Nihilscio

C'est pour éviter d'avoir à se poser une telle question qu'il ne faut jamais accepter une offre d'achat.

Dans le cas présent, si l'acheteur a sans ambiguïté retiré son offre, il est évident que vous n'êtes plus lié par l'acceptation de cette offre.