



Rétraction vendeur après signature offre d'achat

Par Ccile

Bonjour

Nous avons signé une offre d'achat pour la vente de notre bien immobilier avec un acquéreur.

La pompe à chaleur a récemment lâché et nous avons averti l'acquéreur qu'elle serait changée avant la vente (à notre charge). Mon conjoint est plombier chauffagiste de son métier pour un pavillonneur et par conséquent il va procéder lui même au changement de la pompe. nous avons fourni les caractéristiques de la pompe qui sera posée et une entreprise viendra pour la mise en service de celle ci.

Lors de la signature du compromis chez le notaire, l'acquéreur "exige" que la nouvelle PAC soit posée par un professionnel;

nous avons refusé de signer le compromis car nous n'arrivons pas à nous mettre d'accord sur cette clause et sur la clause d'exonération de garantie des vices cachés (celle qui stipule que l'acheteur acquiert le bien "en l'état" (il s'agit d'une vieille maison) et renonce à tout recours contre le vendeur en cas de découverte de vices cachés après la signature)

Sur le rapport de conformité de la fosse septique qui stipule la conformité de la fosse septique (il est juste indiqué de la faire vidanger pour la vente (rdv pris pour le 24/04/2026)) l'acquéreur nous demande de faire venir un autre organisme pour confirmer la véracité du rapport fourni...

depuis le rdv chez le notaire, nous sommes " harcelés" d'appels et de messages par cet acheteur qui n'arrête pas de nous redemander d'autres infos (date du changement de la PAC par un professionnel que nous ne voulons pas vu le métier de mon conjoint) et plan (électrique, chauffage, réseaux eaux de la maison)

Pouvons nous nous rétracter d'avec cet acheteur malgré l'offre d'achat signé?

D'avance merci de vos réponses

Belle journée

Par Isadore

Bonjour,

Pouvons nous nous rétracter d'avec cet acheteur malgré l'offre d'achat signé?

Si c'est une vraie offre d'achat, qui répond à la définition légale, non, sauf aux conditions prévues dans ladite offre. Une offre acceptée engage les parties. L'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation.

Au vu de la complexité des transactions immobilières, beaucoup de proposition d'achat ou de vente ne sont pas de vraies offres (au sens juridique).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040891]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040891[/url]

Mais vous n'êtes obligés à rien d'autre que ce qui est écrit dans l'offre.

Si elle est mal rédigée, vous pourrez assez facilement coincer l'acquéreur. Déjà la signature du compromis n'est pas obligatoire si elle n'est pas prévue dans l'offre. Donc vous pourrez exiger de passer directement à la signature de l'acte de vente.

Si en plus l'acquéreur veut recourir à un prêt mais ne l'a pas mentionné dans l'offre, c'est royal. Il est juridiquement engagé à acheter en payant comptant... mais comme vous êtes gentils, vous serez prêts à faire preuve de mansuétude

et à le laisser se rétracter.

Faites examiner le papier par un notaire ou un avocat pour voir si elle correspond aux critères légaux. Et si malheureusement oui, voyez comment coincer l'acquéreur.

Dans une telle situation (offre sans compromis signé et acquéreur pénible), la bonne stratégie n'est généralement pas de chercher à casser l'offre. L'acquéreur parle systématiquement de vous mettre en justice parce que "l'offre est signée, la vente est parfaite, le vendeur est engagé". Il faut tordre le bras de l'acquéreur en faisant mine de vouloir le forcer à acheter aux conditions prévues dans son offre mal rédigée.

Et surtout, retenez la leçon : n'acceptez plus jamais une "offre", proposez à l'issur de la négociation d'aller signer un compromis chez le notaire.