

OFFRE D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

Après avoir visité un bien immobilier qui répond à vos critères, vous souhaitez faire une offre d'achat au vendeur.

Sachez qu'une offre doit comprendre les **éléments essentiels du contrat envisagé** et **exprimer la volonté de son auteur d'être lié** en cas d'acceptation. Elle est donc ferme. Si vous devez contracter un prêt immobilier pour acquérir le bien immobilier visé, la promesse synallagmatique de vente (ou compromis de vente) devra obligatoirement indiquer une condition suspensive d'obtention de prêt. Il est important de préciser votre plan de financement dans l'offre d'achat, pour que le vendeur puisse l'accepter/la refuser en connaissance de cause.

Une fois l'offre rédigée, la rétractation :

- **est possible** tant qu'elle n'est pas parvenue au vendeur ;
- **n'est plus possible** dès lors que ce dernier l'a reçue et jusqu'à l'expiration du délai de validité que vous lui aurez fixé ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable.

À savoir : La rétractation de l'offre après sa réception par le vendeur peut engager votre responsabilité dans les conditions du droit commun. **Indépendamment de cela**, si un **avant-contrat** (promesse ou compromis) est signé pour un **immeuble à usage d'habitation** et que vous êtes **acquéreur non professionnel**, vous bénéficiez d'un **délai légal de rétractation de 10 jours** à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'avant-contrat (CCH, art. L271-1).

L'offre sera caduque à l'expiration du délai que vous avez fixé ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable. Elle l'est également en cas d'incapacité ou de décès de son auteur, ou de décès de son destinataire.

Entre temps, le vendeur peut accepter votre offre, purement et simplement (il appose la mention "bon pour accord" et sa signature sur l'offre d'achat), vous faire une contre-offre (à un prix inférieur ou à des conditions différentes), la refuser ou ne pas y répondre.

À noter : Le silence du vendeur ne vaut pas acceptation.

Le contrat est formé par la rencontre de l'offre et de l'acceptation, dès lors que l'acceptation est pure et simple et intervient dans le délai de validité de la présente offre.

Vous pouvez formuler une **offre d'achat par mail** : l'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que vous puissiez être dûment identifié et que le mail soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

Vous trouverez ci-dessous un modèle d'offre d'achat, proposé à titre d'exemple. Il convient de le modifier, pour l'adapter à votre situation.

*Nom, prénom de l'offrant
Adresse de l'offrant*

*Nom, prénom du vendeur
Adresse du vendeur*

Fait à (lieu), le (date)

Mention à adapter selon la méthodologie d'envoi de l'offre : Envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout moyen écrit permettant d'établir la date de réception par le vendeur (remise en main propre contre récépissé, email avec accusé, etc.).

Objet : Offre d'achat en vue de l'acquisition d'un bien immobilier

Madame, monsieur,

Par la présente, je soussigné (*indiquer nom, prénom date et lieu de naissance*), vous confirme mon intérêt pour le bien ci-après désigné :

(Indiquer l'adresse et la désignation du bien sur lequel porte l'offre d'achat. Décrire ses équipements et de ses annexes. Exemple : maison/appartement, superficie, etc.).

Je vous fais part de mon offre, en vue d'acquérir ledit bien au prix de (*Indiquer le prix que vous proposez, en chiffres et en lettres, en euros. Le cas échéant, le prix doit distinguer le montant des honoraires du professionnel chargé de la vente et indiquer quelle partie doit les payer*).

Ce montant sera payé intégralement le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le projet sera financé par (*Préciser votre moyen de financement du bien immobilier. Exemple :*

- *un crédit immobilier (indiquer le montant du prêt nécessaire, la durée du remboursement et le taux maximal envisagé)*

- *et un apport personnel à concurrence de ... % ;*
- *ou au comptant, par apport personnel).*

Si la présente offre est acceptée, la promesse synallagmatique de vente contiendra les conditions suspensives suivantes :

(Préciser les conditions suspensives que vous entendez insérer dans le compromis de vente. L'obligation contractée sous une condition suspensive dépend soit d'un événement futur et incertain, soit d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. En pratique, les conditions suspensives ont vocation à empêcher la signature de l'acte authentique si elles ne sont pas levées/ne se sont pas réalisées avant une date déterminée dans le compromis de vente.

Exemples :

- *obtention d'un crédit immobilier au taux maximal de ... % sur ... ans ;*
- *vente de votre résidence principale ;*
- *obtention d'un permis de construire ;*
- *absence de servitudes affectant l'usage du bien et non mentionnées au cours de la visite ;*
- *date d'entrée dans les lieux souhaitée ;*
- *etc.)*

Cette offre d'achat est valable pendant *(Fixer la durée de validité de l'offre. Exemple : 10 jours calendaires)*, soit jusqu'au *(Fixer la date à laquelle l'offre sera caduque, à défaut d'acceptation par vendeur)* à minuit. À l'expiration de ce délai, l'offre sera caduque.

En cas d'acceptation de la présente offre, le compromis de vente devra être signé dans un délai raisonnable et au plus tard, *(Indiquer le délai maximal que vous entendez fixer pour la signature du compromis. Exemple : un mois après l'acceptation de l'offre par le vendeur)*.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire en l'assurance de ma considération distinguée.

Signature de l'offrant

Pièce jointe (si demandée) : justificatif d'identité et/ou de financement, transmis par un canal sécurisé.

Références :

- Article 1114 du Code civil (contenu et objectif de l'offre)
- Article L313-41 du Code de la consommation (compromis nécessairement conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement, le cas échéant)
- Article 1115 du Code civil (rétractation possible jusqu'à réception de l'offre par le vendeur)
- Article 1116 du Code civil (pas de rétractation avant l'expiration du délai fixé par l'offrant)
- Article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation (délai de rétractation de 10 jours après notification du compromis de vente)
- Article 1117 du Code civil (conditions de caducité de l'offre)
- Article 1120 du Code civil (silence du vendeur non assimilable à l'acceptation)
- Articles 1113, 1118, 1119, 1121 du Code civil (conclusion du contrat dès acceptation)
- Article 1366 du Code civil (valeur probante du mail)
- Articles 1181 et 1182 du Code civil (condition suspensive)