

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Qu'est-ce qu'une offre d'achat d'un bien immobilier ?

Vous êtes intéressé par un bien immobilier que vous venez de visiter ? Vous pouvez soumettre au vendeur une offre d'achat dans laquelle vous exprimez votre intention d'acheter à des conditions que vous fixez vous-même. Ce n'est pas une démarche obligatoire.

Nous faisons le point sur l'offre d'achat.

Comment est rédigée l'offre d'achat d'un bien immobilier ?

L'offre doit être précise. Elle prend en général la forme d'une lettre qui contient au moins les éléments suivants :

Désignation du bien

Date de l'offre

Prix fixé par l'acheteur

Durée de validité de l'offre

Pour permettre au vendeur de prendre plus facilement sa décision, vous pouvez ajouter les informations suivantes :

Plan de financement (apport personnel, prêts, prêt-relais, vente d'un bien pour financer l'achat...)

Montant du dépôt de garantie remis au notaire à la signature du compromis de vente

Date d'entrée dans les lieux souhaitée

Autorisation d'urbanisme que vous voulez obtenir

Vous devez envoyez l'offre au vendeur ou à l'agent immobilier par courrier RAR ou par mail.

Attention

Pour rédiger une offre d'achat, vous devez avoir la capacité juridique de signer un contrat (le futur acte de vente). Si ce n'est pas le cas, l'offre n'est pas valable.

Quelle est la durée d'une offre d'achat d'un bien immobilier ?

La durée de validité de l'offre est en général de quelques jours (1 à 2 semaines).

Passé ce délai, l'offre n'est plus valable.

Attention

Si vous n'avez pas indiqué la durée de votre proposition d'achat, elle sera déterminée par le juge.

Devez-vous verser une somme d'argent au vendeur lors de la signature de l'offre d'achat d'un bien immobilier ?

Il vous est interdit de verser une somme d'argent au vendeur, car cela rend l'offre nulle.

Pouvez-vous vous rétracter après avoir signé une offre d'achat d'un bien immobilier ?

Vous pouvez vous rétracter tant que le vendeur n'a pas reçu votre offre.

Une fois l'offre reçue, vous ne pouvez plus la faire pendant toute sa durée de validité.

Vous pourrez vous rétracter après la signature du compromis de vente, dans un délai de 10 jours calendaires.

Le droit de rétractation ne s'applique pas au vendeur.

Quelle peut être la réponse du vendeur à une offre d'achat d'un bien immobilier ?

Le vendeur doit répondre par écrit à votre offre d'achat, de préférence par lettre RAR .

Pendant sa durée de validité, le vendeur a plusieurs possibilités :

Accepter les conditions de votre offre (avec la mention « bon pour accord » et sa signature sur l'offre d'achat)

Refuser votre offre si le prix proposé est inférieur à celui initialement fixé

Faire une contre-proposition écrite, c'est-à-dire une nouvelle offre qui rend l'offre initiale « caduque » (elle n'est plus valable)

Si le vendeur ne répond pas, cela signifie qu'il refuse votre offre.

Quand le vendeur accepte une offre d'achat, il s'engage à vendre et il ne peut plus changer d'avis. Il doit arrêter les visites du bien par d'autres candidats acquéreur.

Attention

Le vendeur ne peut pas refuser une offre au prix demandé.

Achat ou vente d'un logement

Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

Questions – Réponses

- Promesse de vente et condition suspensive d'obtention du prêt : de quoi s'agit-il ?
- Comment connaître le prix d'un logement ou d'un terrain ?
- Comment obtenir des renseignements immobiliers ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Promesse de vente d'un logement existant : promesse unilatérale ou compromis
- Acte de vente d'un logement existant

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

J'achète un logement

Textes de référence

- Code civil : articles 1113 à 1122
Offre et acceptation
- Code civil : article 1583
Obligations des parties
- Code civil : article 1589-1
Nullité de l'offre d'achat en cas de versement d'argent

