

## L'acceptation d'une offre d'achat

### Description

L'acceptation de l'offre d'achat constitue une étape importante d'une transaction immobilière. Pour rappel, cette offre correspond à une proposition émanant d'un acquéreur potentiel. Par ce document, l'acheteur consent à acquérir le bien immobilier du moment que le vendeur accepte ses conditions. C'est de cette rencontre de consentement que naîtra par la suite le compromis ou bien [l'acte de vente](#).

**Flash actu** : suivant [la loi Climat et résilience du 22 août 2021](#), afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

[Modèle d'offre d'achat](#)

## Comment accepter l'offre d'achat d'un bien ?

Après avoir reçu une [offre d'achat](#), le vendeur **peut choisir de refuser, de renégocier avec l'acheteur ou d'accepter la proposition**. Dans le premier cas, il n'a pas à donner une quelconque réponse. Dans le second, le propriétaire peut renouer contact avec l'acquéreur en vue d'aborder les points qui ne lui conviennent pas. Par ailleurs, pour manifester son acceptation, il faut tout d'abord se pencher sur le contexte de la vente.

**Bon à savoir** : De plus en plus de professionnels choisissent de soumettre leur [offre d'achat par mail](#) plutôt que par écrit. Une solution rapide et pratique qui toutefois reste assez fragile en cas de litige.

**Si la transaction s'effectue sans intermédiaire**, le vendeur n'a pas forcément l'obligation de réaliser une quelconque démarche. Dans cette situation, il suffit qu'un acquéreur soumette une offre avec le prix demandé pour que le propriétaire consente à céder le bien. Les deux parties devront alors passer à la [signature d'un compromis de vente](#) dans les meilleurs délais.

**À noter** : le vendeur doit accepter l'offre du premier offrant au prix. S'il reçoit plusieurs promesses d'achat de ce type, il n'aura pas la possibilité de choisir l'acquéreur. Dans l'éventualité où une personne propose un montant supérieur, le propriétaire aura à verser des dommages et intérêts au premier offrant au prix avant de retenir la

meilleure offre.

**Dans le cas où la transaction ferait intervenir un intermédiaire**, l'acquéreur est tenu d'exprimer son acceptation. Pour cela, il lui faudra reprendre le contenu de l'offre d'achat dans un document pour ensuite le renvoyer à l'adresse de l'intéressé par courrier recommandé avec accusé de réception. Cette pièce doit aussi présenter la signature du vendeur. Il est important que l'acheteur reçoive ce document avant que l'offre n'échoue. En effet, il convient de savoir qu'une promesse d'achat présente un délai de validité.

## Modèle d'acceptation d'une offre d'achat

L'acceptation de la promesse d'achat précède la signature du compromis ou de l'acte de vente. Tout vice de forme risque d'invalider la transaction a posteriori. Pour ne rien laisser au hasard, il est vivement conseillé d'**employer un modèle afin de ne faire aucune omission**. Nous en mettons à votre disposition pour vous éviter toute mauvaise surprise le cas échéant. Il est téléchargeable gratuitement :

[Télécharger ce modèle d'acceptation d'offre d'achat sous format Word \(Gratuitement\)](#)

Toujours est-il que le document à remettre à l'acquéreur reprend le contenu de l'offre d'achat comme cité précédemment. Dans ce contexte, il précisera :

- L'identité des deux parties ;
- La date et l'heure à laquelle l'offre a été remise ;
- Les caractéristiques du bien ;
- Le prix proposé par l'acheteur ;
- Les [conditions suspensives](#) du bien ;
- La durée de validité de l'offre.

## Est-il possible de se rétracter de l'offre ?

Au sens de la loi, l'offre d'achat est un **contrat unilatéral engageant uniquement l'acheteur**. Paradoxalement, son acceptation aura de lourdes conséquences pour le vendeur. Cet acte l'oblige à procéder à la vente de son bien. Seul l'acheteur peut encore se rétracter à ce stade.

## Vendeur

L'acceptation de l'offre d'achat **oblige l'acheteur à réaliser la vente sans possibilité de rétractation**

---

. C'est pourquoi il doit bien étudier la question avant de manifester son consentement. D'ailleurs, dès lors que ce détail a été réglé, le propriétaire ne peut accepter d'autres propositions, et ce même si celles-ci sont plus avantageuses.

Toutefois, il est tout aussi important de savoir qu'il **n'est pas autorisé de recevoir une somme d'argent** quelconque avec l'offre d'achat. Dans ce cas précis, la vente n'aura pas lieu, que la transaction fasse intervenir une agence ou non.

## Acheteur

Une fois son offre acceptée, l'acheteur jouira d'un **délai de rétractation de 10 jours**. Toutefois, le décompte ne commencera que le lendemain de la signature du compromis de vente. Cela permet notamment à l'acquéreur de bien réfléchir sur la question et d'anticiper les conséquences de cette acquisition sur ses finances.

Il est amené habituellement à déposer une somme représentant 10 % de la valeur du bien lors de la signature du compromis de vente à titre d'[acompte](#). Si l'acheteur se rétracte, **ce montant reviendra au vendeur en guise de dédommagement**. En cas contraire, il sera déduit des prochains versements pour finaliser la transaction. Dans ce contexte, il est donc déconseillé d'envoyer une offre d'achat sur un coup de tête.

## FAQ

### Qu'est-ce qu'une offre d'achat ?

Il s'agit d'une proposition émise à destination d'un vendeur de bien immobilier. L'acquéreur y présente la somme qu'il consent à déboursier pour acquérir le bien. De même, il indiquera ces conditions pour que la transaction ait lieu.

Ce document précise surtout que la vente pourra uniquement se faire si l'acheteur obtient un crédit. Ce dernier peut aussi demander que certains travaux soient effectués avant le transfert de propriété.

### Quelle est la valeur juridique d'une offre d'achat ?

Il s'agit d'un contrat unilatéral qui n'engage le vendeur en rien. Toutefois, après l'acceptation de l'offre d'achat, le bien sera retiré du marché et les deux parties

doivent procéder à la rédaction puis à la signature du compromis de vente. C'est ce second document qui engage la responsabilité des deux parties. Il naît effectivement d'un échange de consentements contrairement à la promesse d'achat. Malgré tout, il faut insister sur l'importance de l'offre d'achat dans le cadre d'une vente sans intermédiaire.

## **Quelle est la particularité d'une vente sans intermédiaire en matière d'offre d'achat ?**

Dans le cas d'une vente sans intermédiaire, le vendeur a l'obligation d'accepter la première offre au prix demandé. En pareille circonstance, il n'a pas l'obligation de suivre une procédure précise pour manifester son acceptation.

Après avoir notifié l'acheteur, les deux parties devront tout de suite passer à la rédaction de l'acte de vente. Si la transaction s'effectue par l'intermédiaire d'une agence, un document informera l'autre partie de l'acceptation de la proposition.

## **Le propriétaire du bien peut-il se rétracter après l'acceptation de l'offre d'achat ?**

On pense souvent, à tort, que le propriétaire peut toujours se rétracter puisque c'est l'acheteur qui a soumis une offre. Mais, il n'en est rien. Accepter une telle proposition oblige le vendeur à tout mettre en œuvre pour conclure la transaction.

Néanmoins, l'acquéreur a la possibilité d'exercer son droit de rétractation dans les 10 jours suivant l'établissement du contrat de vente. En principe, cette durée correspond au temps nécessaire pour réunir les documents indispensables et virer les fonds.