Délai entre l'offre d'achat et le compromis de vente

Description

Le délai entre l'offre d'achat et la proposition d'un compromis de vente est généralement d'un mois, voire de trois mois quand un prêt est inclus. La loi n'impose pas de délai plancher. Toutefois, par **l'ajout de clauses expiratoires**, il est possible de donner une validité à l'offre d'achat d'une ou deux semaines, et donc de lui enjoindre de respecter un certain délai.

À partir du moment où le vendeur accepte l'offre de l'acquéreur, ces derniers ne peuvent renoncer à la conclusion d'un contrat de vente. Il en va de même si l'acquéreur fait une offre au prix fixé par le vendeur. Dans ce cas, le vendeur n'aura d'autre choix que d'accepter la proposition.

Depuis la réforme du 10 février 2016, le code civil prévoit toutes les règles concernant l'offre d'achat et du compromis 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 de compromis de vente
Estimez votre bien en ligne avec Hosman

Qu'est-ce qu'un compromis de vente ?

En vertu de l'article 1589 du code civil, la promesse de vente s'entend d'un **accord réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix**. Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

Le compromis de vente (ou promesse synallagmatique de vente) est une **promesse bilatérale**, engageant le vendeur et l'acheteur. En effet, au travers de cette promesse, le vendeur s'engage à vendre, tandis que l'acheteur s'engage à acheter. Il fait suite à l'acceptation d'une offre d'achat par le vendeur, ou à l'acceptation d'une promesse de vente par l'acheteur.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Pour que la promesse synallagmatique de vente vaille vente, il faut bien souvent qu'une condition soit remplie. Dans la pratique, la condition à remplir pour rendre la vente effective, est le plus souvent l'obtention d'un prêt par le futur acquéreur (sans obtention d'un prêt la promesse devient caduque et la vente n'a donc pas lieu). Pour éviter cela, il sera possible d'insérer une clause de substitution, qui permettra à l'acheteur de réaliser un sous-compromis de vente en faveur d'un tiers, et de transmettre le compromis de vente.

Bon à savoir : dans certains cas le compromis de vente nécessite la présence d'un notaire, notamment lorsqu'il s'agit d'un compris de vente d'un garage. Mais il peut également être rédigé par les particuliers pour les autres cas.

Enfin le compromis de vente, permet toujours au potentiel acquéreur de bénéficier d'un délai de rétractation de 10 jours pour revenir sur sa décision. Le compromis de vente peut être signé à n'importe quel moment, même si signer un compromis de vente en instance de divorce peut s'avérer délicat.

Comment rédiger une offre d'achat ?

L'offre d'achat peut être matérialisée par un acte sous seing privé. Néanmoins cet acte comporte des pièces à annexer avec certains risques et subtilités qu'il vaut mieux laisser à un professionnel ; tel que des diagnostics immobiliers, les documents relatifs à la gestion de copropriété. La réunion des pièces, la prise de rendez avec un notaire, et la rédaction du contrat peuvent prendre du temps. En général on estime cette phase de 1 à 3 mois. Le danger de mal rédiger une promesse de vente peut avoir de lourdes conséquences.

En effet une promesse de vente vaut quasiment vente, ainsi, si les clauses suspensives ne sont pas bien rédigées, elles peuvent entrainer la vente bien que le futur acquéreur n'ait pas obtenu son prêt. Une promesse de vente mal rédigée peut entrainer des dommages et intérêts, une vente forcée, ou encore la caducité de l'acte.

Zoom : afin de sécuriser l'achat d'un bien nouveau, LegalPlace met à votre disposition un modèle de compromis de vente, disponible en ligne, rédigé par des experts et par conséquent, conforme aux règlementations en vigueur.

© 2023 LEGALPLACE SAS

A quoi correspond la période entre l'offre d'achat et le compromis de vente ?

L'offre d'achat correspond à la **proposition d'acquisition d'un bien** à l'initiative de l'acheteur. La durée d'une offre d'achat renvoie au délai entre l'offre et le compromis de vente, qui se matérialise par un délai de réflexion accordé au propriétaire du bien. A l'issue de ce délai de réflexion, le propriétaire est libre d'accepter ou non l'offre, ou encore, d'effectuer une **contre-proposition**.

Quels sont les droits de rétractation de celui qui se veut acquéreur?

Une offre d'achat est un document rédigé par l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier dans lequel il s'engage à acheter un bien à un prix qu'il fixe, dans un délai imparti ou non, sur acceptation du vendeur.

Ce document, aussi appelé promesse unilatérale d'achat ou la promesse unilatérale de vente, engage donc le promettant (celui qui a proposé l'achat ou la vente) à acheter ou vendre aux termes prévus par la promesse le bien, sous condition, bien sûr, que le vendeur accepte l'offre. Il ne peut donc pas se rétracter avant le délai qu'il a imparti dans l'offre d'achat. Cependant si aucun délai n'est enjoint, l'acquéreur potentiel peut se rétracter tant que le vendeur n'a pas accepté l'offre.

Si elle est rétractée avant l'expiration du délai indiqué (ou d'un délai raisonnable), l'offrant pourrait être redevable des **dommages et intérêts**.

Enfin, si le l'une des deux parties essaye de se rétracter une fois l'offre acceptée, une vente forcée pourra être ordonnée par le juge.

Pour que l'offre soit parfaite, l'acceptation du vendeur doit être expresse, c'est-à-dire rédigé par un acte écrit entraînant sa validité.

Quelle est la conséquence d'une offre d'achat sans délai ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Une promesse d'achat sans délai, comme expliqué plutôt, pourra être rétractée à tout moment par le promettant tant que le vendeur ne l'accepte pas.

Offre sans délai ne veut pas pour autant dire non plus que son délai est infini, en effet cette offre court durant un « délai raisonnable » selon la jurisprudence.

Une offre sans délai doit donc être rétracté à la suite d'un délai raisonnable et devient caduque au bout d'un autre délai raisonnable.

Par exemple, un promettant ne pourra pas rétracter son offre quelques minutes après l'avoir proposé à un bénéficiaire, et inversement, une offre sans délai ne sera plus considérée comme valable plusieurs années après avoir été déclarée.

Il n'y a pas de durée précise pour un délai « raisonnable », elle fait appel au bon sens et à la bonne foi des parties.

Quelles sont les règles applicables à l'offre d'achat?

La propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'il a été convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

La date de prescription d'une telle offre est généralement de 14 jours après son émission, une fois ce délai dépassé elle sera considérée caduque. Bien entendu, le possesseur du bien aura le droit de la refuser, et de proposer à son tour une nouvelle offre. Exception faite pour une offre étant égale ou supérieure au prix proposé initialement par le vendeur. Une fois que les deux parties ont trouvé un terrain d'entente, et ont convenu du prix et de la chose, l'accord, donc la vente, est formée. Les parties signeront par la suite un compromis de vente.

Les obligations respectives de l'acheteur et du vendeur seront alors les suivantes :

- l'acheteur devra s'acquitter du prix à payer
- Le vendeur devra s'acquitter de la chose

Cet accord synallagmatique, vaut normalement vente. Il existe néanmoins des exceptions à cette règle en cas de vices du consentement (dol, Violence, ou erreur), de plus un délai de rétractation de 7 jours , ou une condition suspensive peuvent aussi mettre un terme prématurément au contrat.

© 2023 LEGALPLACE SAS

FAQ

Quel est le délai fixé entre l'offre d'achat et le compromis de vente?

La loi ne fixe pas de délai minimum entre l'offre d'achat et la signature du compromis de vente, de sorte que la fixation d'un éventuel délai demeure à la discrétion des parties.

Peut-on se rétracter après une offre d'achat ?

En principe, l'acheteur dispose d'un délai de rétractation d'une durée de 10 jours suivant l'offre d'achet, lui permettant de renoncer à l'opération de vente. Après la période de rétractation, si l'acheteur souhaite renoncer à l'offre d'achat, ce dernier devra s'acquitter de dommages et intérêts au vendeur.

Quelle est la différence entre une offre d'achat et un compromis de vente?

Le compromis de vente (ou promesse synallagmatique de vente) est une promesse bilatérale, engageant le vendeur et l’acheteur. A l'inverse, l'offre d'achat apparait comme le préalable à la signature du compromis de vente, et ne constitue en réalité qu'un engagement unilatéral matérialisant la volonté des deux parties de conclure la vente à l'issue d'un terme fixé par ces dernières.

© 2023 LEGALPLACE SAS