

L'offre d'achat : une lettre de proposition et d'engagement

Description

Suite à la visite d'une maison ou d'un appartement qui vous plait, vous pouvez formuler une offre d'achat qui vous engage à acheter ce bien immobilier et ainsi devancer les autres potentiels acheteurs. Lors d'une vente immobilière, l'[offre d'achat](#) ou la promesse unilatérale d'achat est un engagement de la part du potentiel acquéreur pour l'achat du bien.

[Modèle offre d'achat](#)

Quel engagement entraîne l'offre d'achat ?

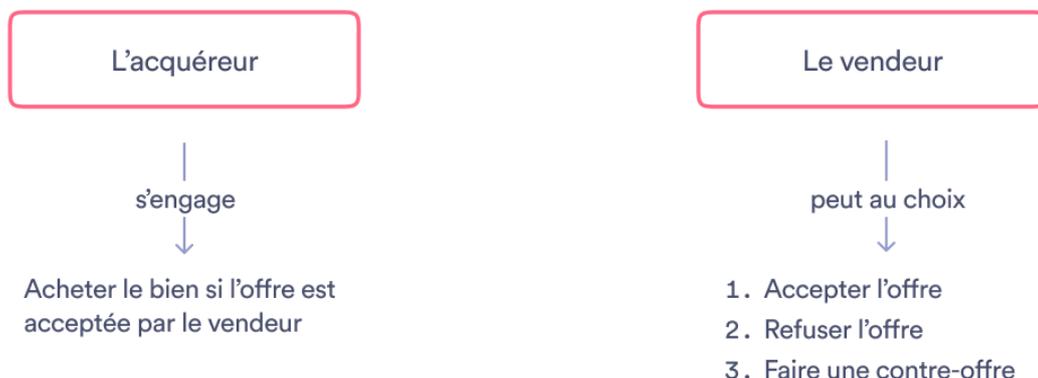
Pour l'individu qui souhaite acquérir un bien, l'offre d'achat permet de **réserver un bien à des conditions qu'il fixe lui-même**. L'offre d'achat engage le candidat acquéreur à acheter le bien en cas d'[acceptation du vendeur](#).

Celui qui souhaite acquérir le bien a la possibilité de se rétracter après le **délai de rétractation de 10 jours** qui lui est légalement accordé.

L'acquéreur doit avoir la capacité juridique de signer un contrat. En effet, l'offre d'achat est destinée à aboutir à la signature d'un compromis de vente ou d'un acte de vente. Une fois acceptée, l'offre d'achat bloque les visites.

Bon à savoir : Conformément à l'[article 1589-1 du code civil](#), dans le cadre d'une offre unilatérale de vente, il est interdit à l'acheteur de verser une somme d'argent au vendeur, sous peine de nullité de l'offre. En revanche, les parties peuvent convenir d'un [acompte pour le compromis de vente](#).

Les engagements des parties dans l'offre d'achat



LegalPlace.

Comment formuler une offre d'achat ?

La formulation de l'offre d'achat commence par une juste évaluation du bien immobilier. L'offre d'achat se matérialise par une offre écrite ou orale.

Évaluer la valeur du bien immobilier

L'étape préalable à la formulation de l'offre d'achat est la correcte **évaluation du bien immobilier**. En effet, il faut se renseigner sur l'état du marché immobilier dans la ville concernée.

A noter : Le prix moyen au m2 est un bon indicateur.

Après avoir visité le bien immobilier, il convient d'étudier ses atouts et ses faiblesses. Si un bien vient d'être rénové et n'a pas besoin de travaux, il aura une plus grande valeur que celui-ci qui devra être rénové suite à l'achat.

La rédaction écrite de l'offre d'achat

Si votre offre d'achat est **formulée à l'écrit**, celle-ci doit contenir un certain nombre d'informations telles que :

- La désignation du bien ;
- La date de l'offre ;
- Le prix fixé d'achat du bien par l'acquéreur ;
- La durée de validité de l'offre, qui est généralement comprise entre 5 à 10 jours.
- Les modalités de réponse du vendeur.
- Le délai de rétractation du candidat acquéreur.
- Le moyen de financement de l'acquéreur.

L'offre d'achat manuscrite peut être envoyée par courrier mais aussi par [email](#), qui est le moyen le plus simple et rapide.

Attention : L'offre d'achat n'est pas obligatoirement écrite, elle peut être orale. L'offre d'achat orale n'engage aucune des parties et n'a pas de valeur juridique contrairement à l'offre d'achat écrite. En effet, l'offre d'achat écrite constitue un acte juridique.

Modèle de lettre d'offre d'achat

Le [modèle de lettre d'offre d'achat](#) ci-dessous est valable pour l'achat d'un bien à un prix inférieur à celui proposé par le vendeur. Le futur acquéreur peut l'**adapter en fonction de sa situation**.

OFFRE D'ACHAT

Nom et prénom de l'acquéreur :

Adresse :

Nom et prénom du vendeur :

Adresse :

Date :

Objet : Offre d'achat

Madame, Monsieur,

Après la visite du bien... situé à... et composé de... en date du..., nous vous adressons ce courrier pour vous informer de notre intention d'acquérir ce bien au prix de... euros.

Nous nous acquitterons de ce montant le jour de la signature de l'acte authentique de vente établi par Maître (le nom et l'adresse du notaire).

Nous déclarons financer ce bien (à l'aide d'un crédit pour un montant total de... euros, qui complètera notre apport personnel de.../sans emprunt, et donc renoncer à la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire).

Cette offre est valable jusqu'au...

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations les plus distinguées.

Signature

Zoom : Rédigez votre [compromis de vente](#) en quelques minutes avec LegalPlace ! Nous mettons à votre disposition un modèle de compromis de vente. Ce document atteste de l'engagement réciproque des parties à la vente. Notre modèle vous permet d'avoir un document conforme aux exigences et complet, simplement en le complétant en ligne. Il ne vous reste plus qu'à imprimer, puis à signer.

La possibilité d'intégrer une clause suspensive

L'offre d'achat représente un réel engagement pour le candidat acquéreur. Ainsi, il est possible d'inclure dans la proposition d'offre d'achat une **clause suspensive**, qui conditionne l'achat du bien immobilier à la survenance d'un fait juridique. Par exemple, est considérée comme clause suspensive l'obtention d'un prêt immobilier. Alors, si l'individu obtient son prêt immobilier, la vente pourra se réaliser. A défaut, le candidat acquéreur est libéré de son obligation d'achat.

En outre, la [condition suspensive](#) permet à l'acheteur de **se libérer de sa promesse d'achat si la condition n'est pas remplie**, sans avoir à payer de dommages et intérêts.

Existe-t-il une possibilité de rétractation pour l'acheteur ?

D'une part, le promettant c'est-à-dire le potentiel acquéreur, peut intégrer un délai de rétraction directement dans l'offre et ainsi se rétracter durant ce délai tant que le vendeur n'a pas répondu. Il suffit que le délai mentionné soit un **délai raisonnable**.

D'autre part, en cas d'acceptation de l'offre par le vendeur, les parties sont engagées et cela **doit conduire à la signature d'un compromis** de vente.

Dans ce cadre, à l'issue de la [signature du compromis de vente en agence](#) ou [entre particuliers](#), il existe un délai de réflexion de 10 jours à partir de la notification de la signature du compromis de vente.

Ainsi, pendant ce délai l'acheteur peut se rétracter sans avoir à motiver son choix, et sans pénalités.

En revanche, si l'acquéreur se rétracte après l'écoulement du délai susvisé, le vendeur pourra **réclamer des dommages et intérêts**.

Quelles options s'offrent au vendeur ?

Pendant le délai de validité de l'offre, **le vendeur a plusieurs possibilités** :

- Il peut accepter les conditions de l'offre du candidat acquéreur ;
- Il peut refuser l'offre si le prix proposé est inférieur [au prix fixé](#) ;
- Il peut faire une [contre proposition](#) écrite, cette nouvelle offre rendra l'ancienne offre caduque.

Si le vendeur accepte les conditions, le candidat acquéreur et le vendeur seront engagés.

FAQ

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

Une offre d'achat représente la 1ère étape dans le processus d'achat du bien. Si le vendeur accepte l'offre de l'acquéreur, un compromis de vente peut être établi. Ce dernier vaut vente après l'écoulement du délai de réflexion.

Est-ce que le vendeur peut se rétracter d'une offre d'achat ?

Une fois que le vendeur a accepté l'offre d'achat faite par l'acquéreur, il ne peut théoriquement pas se rétracter sans devoir une compensation financière à l'acheteur.

Comment évaluer la valeur du bien avant l'offre d'achat ?

Préalablement à l'offre d'achat pour bien évaluer la valeur du bien, il est utile de se renseigner sur l'état du marché immobilier dans la ville ou le quartier, ou encore sur la consommation énergétique du bien et la qualité de ses équipements (électricité, plomberie, etc.).