

La contre-proposition à l'offre d'achat immobilier

Description

Il y a **contre-proposition à l'offre d'achat immobilier** lorsque le destinataire de l'offre d'achat exprime son accord tout en assortissant de certaines réserves.

En matière de [vente immobilière](#), la formulation d'une contre-proposition signifie que des **des décisions et négociations** sont possibles en vue d'aboutir à un accord de vente qui soit satisfaisant pour les deux parties.

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.

Qu'est-ce qu'une contre-proposition à une offre d'achat immobilier ?

Le processus d'acquisition d'un immeuble n'est pas instantané. En général, celui-ci débute par une [offre d'achat](#) d'un potentiel acquéreur, avant la signature de **l'acte de vente en lui-même**.

Pour rappel, une offre d'achat est une **manifestation unilatérale de volonté** par laquelle l'offrant fait connaître à une autre personne, le destinataire de l'offre, sa volonté de [contracter à des conditions déterminées](#).

Lorsque la réponse formulée à l'offre n'est pas conforme à ladite offre, celle-ci est dépourvue d'effet en vertu de [l'article 1118 du code civil](#). Il s'agira en effet d'une contre-proposition. Ainsi, il proposera la **modification** d'une ou de plusieurs clauses de l'offre d'achat originale, comme la [clause de substitution](#) par exemple. Mais le destinataire de l'offre peut également requérir la modification d'autres éléments du contrat projeté tel que le prix de vente, la date du transfert de propriété; voire supprimer certaines conditions (par exemple l'obtention d'[un permis de construire](#)) ou en ajouter (comme une date de début des travaux).

Quelles sont les autres options du vendeur en

présence d'une offre d'achat ?

Conformément à l'[article 1583 du Code civil](#), la vente est parfaite dès lors que l'acquéreur et le vendeur se sont mis d'accord sur la chose et le prix.

Par conséquent et exception faite à la contre-proposition, en présence d'une offre d'achat, le vendeur dispose de deux autres options :

- **Accepter purement et simplement l'offre** de l'acquéreur par lettre recommandée. L'[acceptation de l'offre d'achat](#) est définie par l'[par l'article 1118 alinéa 1 du Code civil](#) comme « la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre ». Dans ce cas, les parties envisagent donc la signature d'un avant-contrat de vente immobilière ([compromis ou promesse de vente](#));
- **Refuser l'offre** de manière pure et simple, ce qui clôt les discussions.

Zoom : En cas d'acceptation de l'offre, les parties peuvent décider de rédiger un compromis. Afin de vous faciliter la conclusion du compromis, Legalplace vous propose [un modèle de compromis de vente](#), conforme à la réglementation en vigueur. Il s'adapte également à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Comment faire une contre-proposition à l'offre d'achat immobilier ?

La contre-proposition devra préciser l'identité du vendeur, la désignation du bien, son adresse, le prix proposé, sa superficie et ses éventuelles dépendances. En outre, elle contiendra les [clauses suspensives](#), si elles existent, nécessaires pour que la vente soit réalisée.

Bon à savoir : Dans le cas où un particulier vendrait un bien qui intéresserait un acquéreur professionnel, comme un promoteur par exemple, il est conseillé de se faire accompagner par un avocat qui prendra soin de négocier au mieux pour son client.

Il est possible de préciser que **vous avez pris en compte l'offre d'achat** mais qu'elle ne vous convient pas. De plus, il est conseillé de préciser à l'acquéreur que vous êtes ouvert aux [négociations](#) si votre contre-proposition ne lui convient afin de **ne pas rompre les négociations**.

Attention : Afin de ne pas être engagé pendant un « [délai raisonnable](#) » qui est source d'incertitude juridique, nous vous conseillons très vivement de prévoir un délai

qui ne dépassera pas 15 jours. L'acheteur devra répondre à la contre-offre du vendeur à l'intérieur de ce délai précis ou la contre-proposition sera caduque et le vendeur retrouvera sa liberté.

Il est nécessaire à chaque contre-proposition de reprendre l'intégralité des éléments descriptifs du bien et de prévoir un délai. En effet, dans le cas où elle est acceptée, c'est la dernière contre-proposition qui fera foi.

Quelle est la valeur juridique d'une contre-proposition à l'offre d'achat ?

La contre-proposition n'est pas précisément définie par le code civil. Elle ne consiste pas **en une acceptation partielle de l'offre**. Il s'agit d'une véritable invitation à **renégocier** les termes financiers de l'offre de vente.

De ce fait, la contre-proposition constitue une offre nouvelle émise par le vendeur. La négociation perdure jusqu'à ce qu'une partie accepte ou refuse. La contre-proposition peut devenir caduque et ainsi, plus personne ne répondra.

Attention : Il faut être prudent avant de rédiger une contre-proposition. En effet, elle engage le vendeur en cas d'acceptation. Pour ne pas s'engager de manière précipitée, il est possible de négocier à l'oral avant de formaliser un accord par écrit.

Quelles sont les réponses possibles face à une contre-proposition ?

Si vous êtes dans la position de l'acquéreur et recevez une contre-proposition, vous avez trois options :

- **Accepter** la contre-proposition par courrier recommandé ;

Bon à savoir : La formation d'un [contrat](#) résulte de la rencontre d'une offre et d'une acceptation (article 1113 du Code civil).

- **Refuser** la contre-proposition et mettre fin aux pourparlers ;
- **Répondre à la contre-proposition par une autre proposition** et continuer ainsi les négociations.

À noter : Depuis le 1er mai 2017, il est possible de consulter [la base de données PATRIM](#)

. Elle est très précise permet de comparer les prix avec des biens similaires et donc de connaître les prix pratiqués dans un secteur géographique. Elle peut être une aide dans la négociation.

FAQ

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

Une contre-proposition à l'offre d'achat et de manière générale, en réponse à toute offre formulée à l'endroit du destinataire de l'offre, constitue en réalité une nouvelle proposition assortie de nouvelles conditions et éléments . Elle peut contenir des propositions de modification du prix, d'insertion d'une ou plusieurs clauses différentes de l'offre initiale.

Comment refuser une offre d'achat immobilier ?

Il est possible de refuser une offre d'achat immobilier par écrit (courrier, mail) ou simplement en ne donnant pas suite.

Comment rédiger une Contre-proposition ?

La contre-proposition écrite ou non doit préciser l'identité du vendeur, la désignation du bien, son adresse, le prix proposé, sa superficie et ses éventuelles dépendances. En outre, elle contiendra les clauses suspensives, si elles existent, nécessaires pour que la vente soit réalisée.