

Offre d'achat : modèles à télécharger et imprimer

Description

L'[offre d'achat](#) intervient généralement suite à la visite d'un bien, celle-ci permettant d'en estimer la valeur. Il s'agit d'une proposition faite par un candidat acquéreur au propriétaire d'un bien immobilier en vente. C'est également un moyen de réserver le bien. Cet écrit constitue un [acte juridique](#). Il doit donc être rédigé dans le respect des règles imposées par la loi. Ainsi, le candidat peut utiliser des modèles d'offre d'achat gratuits, en parfaite adéquation avec la réglementation en vigueur.

[Modèle de compromis de vente](#)

Modèles gratuits d'offre d'achat d'un bien immobilier

Le futur acquéreur a la possibilité de faire une offre au prix ou de faire une offre inférieure au prix affiché. L'offre au prix consiste à proposer au vendeur d'acheter son bien au prix qu'il a fixé. Quant à l'offre inférieure au prix, elle intervient principalement lorsque le candidat acquéreur estime que le prix affiché par le vendeur est trop élevé. Il fait alors une proposition qu'il estime juste par rapport à la valeur du bien.

Que l'acheteur fasse un choix ou l'autre, il dispose de modèles d'offre d'achat adaptés à sa situation.

Modèle d'offre d'achat au prix du vendeur

Il est très courant qu'un bien immobilier soit acheté au prix annoncé par le vendeur. En effet, avant la mise en vente, le vendeur est censé s'être renseigné sur les prix du marché pour des biens similaires au sien et dans le même secteur.

Dans ce cas, l'acheteur qui a lui aussi analysé le marché, est capable de considérer que le prix annoncé est justifié. Si tel est le cas, il fait alors une [offre d'achat au prix du vendeur](#).

La lettre doit comporter des mentions obligatoires :

1. la désignation du bien ;
2. la date de l'offre ;
3. le prix ;

4. la durée de validité de l'offre.

Le contrat étant formé par la **rencontre d'une offre et d'une acceptation**, la formulation explicite d'achat au prix crée un lien contractuel entre le vendeur et l'acheteur. En réalité, c'est l'acheteur qui accepte l'offre du vendeur dans ce cas de figure.

Voici un modèle d'offre d'achat au prix au format Word :

Document simplifié mis

Nom et prénom de l'acheteur

Adresse

Objet : Offre d'achat

Madame/Monsieur,

Bon à savoir : En réalité, l'offre d'achat n'est pas une formalité imposée par la loi. Toutefois, dans les faits elle est principalement rédigée. Elle est d'ailleurs fortement recommandée.

[Téléchargez ce modèle](#)

Modèle d'offre d'achat à un prix inférieur à celui de l'offre

Il arrive également que le futur acquéreur n'accepte pas le prix fixé par le vendeur. Cela peut être lié au fait que l'offre soit trop élevée par rapport à son budget, ou au fait qu'il considère que le prix annoncé ne correspond pas à la valeur du bien.

Dans ce cas, ce dernier peut faire une [offre d'achat à un prix inférieur à celui de l'offre de vente](#).

Cette lettre comporte les mêmes informations que l'offre d'achat au prix, à la différence qu'elle fait intervenir un prix inférieur à celui du vendeur. Par ailleurs, on y ajoute des éléments permettant de rassurer le vendeur sur l'engagement pris par l'acheteur et les moyens mis en place pour acquérir le bien.

Voici un modèle d'offre d'achat à un prix inférieur à celui de l'offrant :

Document simplifié mis

Nom et prénom de l'acheteur

Adresse

Objet : Offre d'achat

[Téléchargez ce modèle](#)

Comment rédiger une offre d'achat ?

L'expression de la volonté d'acheter le bien immobilier

Il existe deux grands moyens d'exprimer sa volonté d'acheter un bien immobilier : par voie orale ou par lettre écrite.

Néanmoins, **la forme écrite donne une valeur** d'acte juridique et confère ainsi une forte crédibilité de la part du potentiel acquéreur.

Pour rédiger une offre d'achat, il faut impérativement prendre en compte des éléments importants :

- Évaluer au préalable la valeur du bien ;
- Faire un choix entre l'offre écrite et l'offre orale ;
- Rédiger l'offre écrite ;
- Ajouter des clauses suspensives et indiquer que la vente ne sera légalement valable qu'une fois le compromis de vente signé et aux conditions mentionnées dans l'offre ;
- Indiquer la possibilité de se rétracter dans le cas où le vendeur n'accepterait pas l'offre dans le délai imparti ;
- Prendre ses précautions et ne pas laisser un délai de réflexion trop long au vendeur (le délai indiqué doit rester raisonnable pour le vendeur comme pour l'acheteur) ;
- S'informer sur les possibilités de rétraction.

Attention : La rédaction d'une offre d'achat n'implique aucun versement de somme d'argent au vendeur.

La lettre de proposition d'achat, peut être **transmise en main propre** ou par **lettre recommandée avec accusé de réception**. Par ailleurs, l'acquéreur peut également transmettre sa lettre par l'intermédiaire d'un commissaire de justice ou d'une agence immobilière.

Au regard des évolutions technologiques et compte tenu de l'élargissement de l'acceptation des écrits électroniques, [l'offre d'achat peut être formalisée par mail](#). Dans ce cas, le futur acheteur devra veiller à ce que son offre soit ferme et précise et qu'elle respecte le formalisme lié aux propositions d'achat par mail. Il est également important d'exiger une confirmation de réception de la part du vendeur.

Les éléments indispensables dans une proposition d'achat

Pour rédiger une bonne offre d'achat de bien immobilier, il est indispensable d'y intégrer les mentions suivantes :

- Prix du bien fixé par l'acquéreur ;
- Identités des parties ;
- Durée de validité de l'offre (qui varie en général entre 5 et 10 jours) ;
- Modalités de réponse du vendeur ;
- Délai de rétraction ;
- Moyen de financement ;
- Notifier que la vente ne sera définitive qu'après la signature de l'avant-contrat ;
- Délai d'annulation de l'offre sans réponse du vendeur dans les temps ;
- Description du bien.

De plus, l'acheteur doit mentionner les éventuelles **clauses suspensives**. Celles-ci permettent à l'acheteur de se protéger en le libérant de ses obligations en cas d'imprévus survenus indépendamment de sa volonté.

En d'autres termes, ces clauses permettent à l'acheteur de préciser les **conditions qui devront être réunies** pour que la vente ait effectivement lieu.

Il peut alors s'agir de conditions liées au financement, à la garantie de mise aux normes de l'électricité, à des réparations pour lesquelles le vendeur s'est engagé, à l'obtention d'un permis d'urbanisme, etc...

L'acquéreur doit toujours préciser s'il pense acheter le bien avec ou sans l'aide d'un prêt (application de [l'article L.313-42 du Code de la consommation](#)). Si l'option du prêt est retenue, l'acquéreur informe du pourcentage de financement dans sa lettre.

La lettre peut aussi mentionner le désir de l'acquéreur de signer le compromis de vente avec ou [sans notaire](#).

Quelle est la durée de validité d'une offre d'achat ?

L'indication d'une durée de validité directement dans l'offre d'achat

Le futur acquéreur doit indiquer la durée de validité de son offre d'achat. En effet, ce délai permet au vendeur :

- d'accepter l'offre ;
- de refuser l'offre ;
- d'émettre une [contre-proposition](#) écrite en fixant un nouveau prix.

Ainsi, acheteur et vendeur sont **tenus par le délai indiqué** par l'acheteur dans son offre. Toutefois, si l'acquéreur n'a pas indiqué de délai, il peut alors se rétracter dès lors que le vendeur n'a pas encore accepté l'offre.

Attention : Le décès de l'acheteur ou l'incapacité juridique de l'offrant pour la mise en vente de son bien immobilier rendent l'offre d'achat caduque. Par conséquent, il n'existe plus de liens contractuels entre les parties.

La rétractation de l'acheteur

A priori, le futur acquéreur s'engage à acheter le bien en répondant à l'annonce du vendeur par une offre d'achat. En conséquence, [l'acceptation de l'offre d'achat par le vendeur](#) fait naître le début de la relation contractuelle entre les parties.

De manière générale, cette étape est suivie de la signature d'un compromis de vente, puis de [l'acte de vente](#).

Néanmoins, le potentiel acheteur peut toujours se rétracter :

- à tout moment tant que l'offre n'a pas été acceptée par le vendeur ;
- lorsque le vendeur a refusé sa proposition ou qu'il n'a pas répondu dans le délai imparti ;
- si le vendeur fait une contre-proposition écrite ne lui correspondant pas ;
- lorsque l'une des conditions suspensives énoncée dans l'offre d'achat ne se réalise pas (obtention d'un prêt immobilier notamment).

En outre, si le [compromis de vente](#) a déjà été signé, l'acquéreur bénéficiant toujours de son droit de rétractation dans un délai de 10 jours. Ce droit lui est accordé par la [loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains](#) (dite

aussi « loi SRU »).

La rétractation du vendeur

En principe, l'acceptation de l'offre d'achat par le vendeur vaut acceptation de la vente.

Cependant, il existe deux situations dans lesquelles le propriétaire peut se rétracter après avoir accepté une offre :

1. lorsque l'offre d'achat ne mentionnait pas les conditions de la vente ;
2. si l'offre précise que l'engagement entre les parties ne naît qu'après la signature du compromis de vente ou de la [promesse de vente](#).

Zoom : [Rédigez votre compromis de vente](#) en complétant notre modèle de compromis de vente en ligne ! LegalPlace vous met ce modèle à disposition afin de faciliter la réalisation de vos formalités. En quelques clics, votre document est prêt. Il ne vous reste qu'à le télécharger, puis à l'imprimer et le signer.

FAQ

Comment rédiger une lettre d'offre d'achat ?

L'offre d'achat doit être rédigée de manière à refléter la volonté claire et précise d'acheter le bien aux conditions mentionnées dans la proposition. Pour cela, le futur acquéreur doit penser à indiquer toutes les mentions obligatoires, mais également ajouter les conditions suspensives liées à sa situation particulière.

Comment rédiger une offre d'achat immobilier par mail ?

L'offre d'achat par mail a la même valeur qu'une offre d'achat écrit sur papier. Toutefois, l'acquéreur doit veiller à respecter les règles de formalisme et penser à exiger une confirmation de réception de la part du vendeur.

Comment transmettre une offre d'achat immobilier ?

La lettre d'offre d'achat peut être remise en main propre au vendeur, transmise par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier ou par le biais d'une agence immobilière.