

L'offre d'achat au prix de l'annonce

Description

En principe, la formulation d'une [offre d'achat](#) au prix de l'annonce entraîne la conclusion du contrat de vente d'un bien immobilier et doit être suivie de la signature du [compromis de vente](#). En effet, le contrat de vente est juridiquement formé dès lors que la proposition de l'acheteur remplit les conditions expressément mentionnées par le vendeur.

Lorsque le vendeur du bien a signé un mandat avec un agent immobilier, il est toutefois nécessaire de déterminer l'étendue des pouvoirs du mandataire, et notamment s'il est habilité à conclure la vente en son nom. Selon le type de mandat consenti, le vendeur dispose ou non de la possibilité de choisir parmi toutes les offres formulées, indifféremment du prix proposé.

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.

[Obtenir mon modèle d'offre d'achat](#)

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

L'offre d'achat, également désignée sous le terme de **pollicitation**, est un acte juridique par lequel un acheteur s'engage à acquérir un bien immobilier à un prix et aux conditions qu'il formule.

Elle est gouvernée par le **droit commun des contrats** défini aux articles 1113 à 1122 du Code civil. Il en résulte que le contrat de vente est formé dès lors que l'offre d'achat est suivie de l'[acceptation du vendeur](#).

En cas d'**offre d'achat inférieure au prix**, le vendeur peut refuser purement et simplement ou formuler une [contre-proposition à l'offre d'achat](#). Il y a rencontre des volontés des parties et formation du contrat lorsque l'acheteur accepte la contre-proposition.

Afin d'être valable, l'offre d'achat doit remplir plusieurs **conditions** :

- Etre établie par écrit
- Mentionner les éléments essentiels du contrat
- Exprimer la volonté de l'acheteur d'être engagé en cas d'acceptation du vendeur

Bon à savoir : si l'ensemble de ces conditions ne sont pas réunies, il ne s'agit pas d'une offre d'achat mais d'une invitation à entrer en négociation.

A quoi s'engage l'acheteur en cas d'offre d'achat au prix ?

L'offre d'achat au prix est un acte affecté d'une **grande valeur juridique** pour l'acquéreur. En effet, la proposition l'engage à acheter le bien concerné en cas d'acceptation du vendeur.

L'acquéreur a la possibilité de fixer un **délai déterminé** au cours duquel il maintient sa proposition **sans possibilité de rétractation**. A défaut, l'offre d'achat au prix doit être maintenue pendant un délai raisonnable dont l'appréciation est laissée au juge.

Le silence du vendeur jusqu'à l'expiration du délai imparti entraîne la **caducité de l'offre**.

Bon à savoir : contrairement à l'offre de vente, l'acheteur ne peut se rétracter tant que l'offre d'achat n'a pas été acceptée.

En cas de réponse favorable du vendeur, l'acquéreur non professionnel dispose d'un [délai de rétractation](#) de **10 jours** à compter de la signature du compromis de vente. Pendant ce délai, il lui est ainsi possible de revenir sur sa décision sans avancer de motif ni apporter une quelconque explication.

Lorsque l'acceptation de l'offre d'achat au prix est immédiatement suivi de la signature de l'[acte de vente](#) sans compromis, l'acheteur non professionnel dispose d'un **délai de réflexion de 10 jours** au cours duquel aucun acte ne peut être signé.

Le vendeur peut-il refuser l'offre d'achat au prix ?

En principe, lorsque l'offre de vente faite au public ne comporte aucune condition spécifique autre que le prix, le vendeur doit obligatoirement **accepter la première offre d'achat au prix**. Il ne peut ainsi écarter la première proposition au prix au profit d'un acheteur offrant un prix plus élevé formulée postérieurement.

En effet, le vendeur qui publie une annonce immobilière comportant uniquement le prix et la description du bien formule une **offre de vente ferme à personne indéterminée**. La réception d'une offre d'achat au prix s'assimile donc à une acceptation de cette offre. Les parties s'étant accordées sur la chose et le prix, le contrat de vente est ainsi formé.

Lorsque le vendeur signe un mandat avec un professionnel pour l'accompagner dans la vente de son bien, l'issue est différente selon qu'il s'agit d'un mandat d'entremise ou d'un mandat de représentation.

Avec un mandat d'entremise

Il est fréquent que le vendeur donne mandat à un [agent immobilier indépendant](#) ou une [agence immobilière](#) pour prendre en charge en son nom et pour son compte les démarches afférentes à la recherche d'acheteurs potentiels et aux négociations.

Ce type de mandat, désigné sous le terme de **mandat d'entremise**, limite l'étendue des pouvoirs de l'agent immobilier qui n'est pas habilité à engager son client en l'absence d'une clause expresse en ce sens.

Bon à savoir : la signature d'un [mandat exclusif de vente](#), qui fait de l'agent immobilier mandaté la seule personne pouvant assurer la vente du bien, ne suffit pas à lui conférer le pouvoir d'engager son client.

A ce titre, la mission de l'agent immobilier se limite à présenter au vendeur les différentes offres formulées par les acheteurs potentiels. Ce dernier est alors libre de **préférer la proposition de son choix**, indifféremment du prix.

Avec un mandat de représentation

La signature d'un **mandat de représentation** investit le mandataire du pouvoir d'exécuter la vente au nom et pour le compte du vendeur. Afin d'être valide, le contrat de mandat doit expressément prévoir cette éventualité, au risque d'être requalifié en mandat d'entremise.

A l'instar du vendeur non représenté, le mandataire est tenu d'accepter la **première offre d'achat au prix** qui lui est communiquée dès lors qu'elle remplit l'ensemble des conditions énoncées par l'offre de vente.

Bon à savoir : seuls les agents immobiliers titulaires d'une carte *Transaction*, les [notaires](#) et les avocats sont habilités à vendre les biens d'autrui au moyen d'un mandat de représentation.

Quelles conséquences en cas de refus d'une offre d'achat au prix ?

Sauf en présence d'un mandat d'entremise, le vendeur ne peut aucunement refuser une offre d'achat au prix ou faire de la surenchère auprès des différents acheteurs potentiels.

La **surenchère** constitue en effet une pratique réservée aux ventes confiées aux professionnels de l'immobilier et interdite aux particuliers.

Ainsi, le contrat est formé dès **réception de la première offre d'achat au prix**, et le vendeur ne peut donc plus engager de négociations auprès d'autres acheteurs. A ce titre, il se doit de refuser toute surenchère au risque de devoir verser des dommages-intérêts aux acheteurs.

Bon à savoir : le vendeur fautif ne peut être contraint à la vente forcée du bien.

Que doit contenir une offre d'achat au prix ?

L'offre d'achat au prix doit être transmise au vendeur dans les plus brefs délais afin de garantir à l'acheteur la conclusion de la vente. Le recours à un [modèle d'offre d'achat](#) peut grandement simplifier la rédaction du document.

Afin d'être valide, la proposition doit comporter un certain nombre d'informations :

- Désignation précise de l'immeuble
- Date de l'offre d'achat
- Prix d'achat exprimé en chiffres et en lettres
- Délai de l'offre
- Identité du vendeur

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une obligation, l'acquéreur peut joindre à son offre des **documents supplémentaires** afin d'assurer le succès de sa démarche dans des **marchés très concurrentiels** :

- Lettre de motivation
- Attestation de financement
- Simulation de prêt immobilier

FAQ

Un propriétaire peut-il refuser une offre au prix ?

Le propriétaire d'un bien ne peut refuser une offre d'achat au prix.

Qu'est-ce qu'une offre au prix ?

Une offre d'achat au prix correspond à la proposition d'un acheteur d'acquérir un bien immobilier au prix demandé par le vendeur, sans aucune négociation.

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

Il n'est pas possible pour l'acheteur de se rétracter après avoir formulé une offre d'achat. L'acquéreur non professionnel dispose toutefois d'un délai de rétractation de 10 jours à compter de la signature du compromis de vente qui découle de l'acceptation de son offre d'achat.