



## Offre d'achat ferme d'un appartement sans suite

Par **lox14**, le **10/02/2010** à **21:14**

Bonjour,

Je suis vendeur d'un appartement.

J'ai accepté le 26/01/2010 une offre d'achat d'un acheteur par l'intermédiaire d'un agent immobilier (signée par acheteur et vendeur)

Aujourd'hui l'acheteur nous dit je ne signe plus, j'ai trouvé autre chose.

Il ne nous a nullement prévenue avant de sa volonté d'annuler la vente.

Avons nous un recours.

Merci pour votre réponse

Par **Marion2**, le **10/02/2010** à **21:28**

Bonsoir,

Si un compromis a été signé, l'acheteur vous doit 10% du prix de vente qui a été convenu.

Où a été signé le compromis a été signé ? chez l'agent immobilier ou chez un notaire ?

Par **lox14**, le **10/02/2010** à **21:31**

Bonjour

Le compromis a été signé par nous, vendeur. L'acheteur devait le signer lundi, il a repoussé à ce matin pour enfin annuler. Nous avons une offre d'achat seulement.

Merci pour votre réponse.

Par **Marion2**, le **10/02/2010** à **21:34**

Dans la mesure où il n'a pas signé, vous n'avez malheureusement pas de recours.

Par **lox14**, le **10/02/2010** à **21:36**

Bonsoir

Merci pour votre réponse,

J'insiste mais le fait d'avoir signé une offre d'achat avec désignation du bien et prix convenu ne vaut-il pas contrat ?

Merci

Par **Marion2**, le **10/02/2010** à **21:48**

Y a-t-il sur cette proposition d'achat une date butoir pour la signature du propriétaire ?

Par **lox14**, le **10/02/2010** à **21:50**

Oui, 10 jours à compter de l'offre d'achat du 26/01, mais il n'a pas souhaité finaliser le compromis. Nous avons accepté l'offre d'achat le 26/01.

merci

Par **Marion2**, le **10/02/2010** à **22:08**

J'ai fait des recherches, mais a priori, dans la mesure où il n'a rien signé avant la date butoir,

vous n'avez pas de recours.

Sur le forum nous avons un spécialiste du droit immobilier "elydaric"  
Je vais lui demander de vous contacter.

Par **lox14**, le **10/02/2010** à **22:10**

merci a vous

Par **lox14**, le **10/02/2010** à **23:16**

..

Par **fif64**, le **11/02/2010** à **10:18**

Non vous ne pouvez rien tenter. Si vous voulez vraiment forcer l'acquéreur à acheter, il va signer le compromis, et va se rétracter dans le délai de rétractation de 7 jours imposé par la loi.

Donc non, vous ne pouvez rien faire à part chercher un autre acquéreur.

Par **lox14**, le **11/02/2010** à **18:56**

merci pour votre réponse

Par **lox14**, le **14/02/2010** à **17:51**

Bonjour,

J'ai eut des désilutions après la signature d'une offre d'achat que l'acheteur a finalement annulé.

Pouvez vous me dire dans ce cas à quoi sert une offre d'achat si elle n'a aucune valeur.

Merci d'avance

Par **Marion2**, le **14/02/2010** à **19:42**

Bonsoir lox,

Après plusieurs recherches, voici ce que j'ai trouvé. L'éventuel acheteur a signé cette offre d'achat et vous aussi :

*[citation] Comme son nom l'indique, l'offre d'achat traduit la volonté de l'acquéreur potentiel d'acheter le bien concerné au prix indiqué. Elle est en quelque sorte le pendant de la traditionnelle promesse de vente. A ceci près qu'elle est moins encadrée sur le plan juridique et peut donc poser quelques problèmes si la vente ne se réalise pas.*

*[s] En effet, d'après le Code Civil, "la vente est parfaite (...) dès que l'on est convenu de la chose et du prix. [s]*

*Conséquence : si le vendeur répond par écrit qu'il accepte le prix proposé, la vente est en théorie légalement conclue. Alors même que l'acquéreur potentiel ne pensait pas s'être engagé de façon aussi ferme et que d'éventuelles zones d'ombre peuvent encore subsister (coût de travaux de remise en état, existence de servitudes, délai de libération des lieux, montant des charges, etc.).*

*[fluo] Si l'acheteur hésite à donner suite à sa proposition, alors que le vendeur l'a acceptée, ce dernier peut théoriquement lui demander de tenir ses engagements et à défaut, exiger des dommages et intérêts. [fluo]*

*. Depuis la mise en application de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » au 1er juin 2001, l'offre d'achat ne peut être assortie d'aucun versement de la part du candidat-acquéreur, sous peine de nullité.*

*[/citation]*

Envoyez un courrier recommandé AR à l'acheteur qui s'est désisté.

Contactez également l'ADIL (gratuit) pour pourra vous aider dans vos démarches. Votre mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dont vous dépendez.

Bon courage et tenez-nous au courant.

**Par fif64, le 15/02/2010 à 12:00**

Il y'a un statut particulier concernant l'acheteur non professionnel en matière immobilier.

La loi pour la solidarité et le renouvellement urbain prévoit, que l'acquéreur non professionnel dispose d'un droit de rétractation de 7 jours à compter de la signature d'un compromis de vente.

Alors effectivement, en droit, dès qu'il y'a accord sur la chose et sur le prix, la vente est parfaite. Sauf que dans le cas particulier d'une acquisition immobilière, l'acquéreur bénéficie d'une protection particulière, qui fait qu'il peut se rétracter sans conséquence jusqu'à 7 jours après le compromis de vente.

Par **lox14**, le **15/02/2010** à **13:25**

Bonjour et merci,

Toutefois, il s'agit là non pas d'un compromis de vente mai d'une offre d'achat ferme.

Quelle est la valeur de ce document? L'acheteur ne s'est pas désisté par écrit mais n'a pas signé de compromis.

Merci

Par **fif64**, le **15/02/2010** à **15:05**

Je recommence.

En droit général, dès qu'il y'a accord sur la chose et sur le prix, la vente est parfaite (donc si désistement après, dommages et intérêts).

Une offre d'achat acceptée signifie accord sur la chose et sur le prix.

Sauf qu'en matière immobilière, une offre d'achat ne vaut rien. Elle est généralement suivie d'un compromis de vente, et obligatoirement suivie d'un acte authentique.

La loi SRU protège l'acquéreur et lui permet de se rétracter dans les 7 jours qui suivent le compromis ou, s'il n'y a pas eu compromis, dans les 7 jours qui suivent l'envoi du projet d'acte authentique.

Donc dans votre cas, si vous voulez attaquer votre acquéreur, il va vous dire, d'accord, on signe le compromis. Vous allez signer un compromis, et le lendemain de la signature, l'acquéreur va envoyer un joli recommandé à l'agence ou au notaire en déclarant qu'il se rétracte.

Au final, en matière immobilière, l'offre d'achat sert à quoi ? A rien. C'est psychologique. On a vendu (ou acheté suivant le côté où l'on se place).

seul le compromis scelle définitivement les liens, car il y'a toute une série de questions abordée dans le compromis qui ne sont pas nécessairement abordée dans la vente. Le seul qui peut être éventuellement tenu de quoique ce soit avec une offre d'achat acceptée, c'est le vendeur. Mais l'acquéreur peut se rétracter pour toute une série de motif qu'il ignore (diagnostic de performance énergétique pourri, présence de plombs, amiante ou termites, maison située en zone inondable, existence d'une servitude quelconque, et j'en passe) au compromis voire après (conditions suspensives légales).

Donc au final, sauf si vous avez du temps et de l'argent à perdre, chercher un autre acquéreur.

Par **Marion2**, le **15/02/2010** à **15:25**

Bonjour lox,

Avez-vous lu ce que je vous ai envoyé sur l'offre d'achat ?  
Cette citation correspond tout-à-fait à votre situation.

Cordialement.

Par **lox14**, le **15/02/2010** à **15:55**

Merci à vous pour ces réponses.

Merci encore

Par **Marion2**, le **15/02/2010** à **18:10**

Et contactez l'ADIL rapidement.

CDT