



## Offre d'achat ferme - rétractation ?

-----  
Par Balmes

Bonsoir à tous,

Après une séparation difficile, et vente de notre maison, je suis le point de m'acheter un appartement, par l'intermédiaire d'une agence, pressante.

L'agence m'a transmis une "offre d'achat ferme" à compléter.

Je ne fais pas de prêt pour l'achat de cet appartement.

Je m'interroge sur le paragraphe suivant qui vise l'article L271-1 - Code de la construction et de l'habitation :

[img]<https://ibb.co/xqZ6Xv9>[/img]

[url=<https://ibb.co/xqZ6Xv9>]<https://ibb.co/xqZ6Xv9>[/url]

Plus tard, j'ai cette mention :

[img]<https://ibb.co/9cbkzhD>[/img]

[url=<https://ibb.co/9cbkzhD>]<https://ibb.co/9cbkzhD>[/url]

Par déduction, je n'ai pas de délai de rétractation de 10 jours à partir de la validation de l'offre pour "attente d'obtention de prêt" ? Ce serait logique.

Par contre, est ce que j'ai toujours le délai légal 10 jours après signature du compromis si problème ? Je suppose que oui ?

Et si oui, avec restitution de la somme versée à titre de séchestre ?

Merci d'avance des réponses que vous pourrez m'apporter, n'étant pas professionnel dans le domaine, et les derniers temps ont été compliqués, je préfère maintenant tout sécuriser.

Cordialement,  
Eric

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour cet achat, prenez votre propre notaire et ne vous contentez pas de celui du vendeur, et faites lui relire tout document avant de le signer.

Ce notaire ne vous coutera pas un centime de plus puisque les 2 notaires se partageront les honoraires liées à cette vente.

Le délai de rétractation de 10 jours est inscrit dans la loi :Article L271-1 du code de la construction.

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

Le reste du texte qu'on vous demande de signer est bien alambiqué et nécessite une relecture complète par VOTRE notaire (pas seulement des phrases qui vous posent problème)

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce que l'agent immobilier cherche à faire est contourner l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation afin que les deux parties, vous et le vendeur, s'engagent avant même d'avoir négocié le compromis. Ce n'est pas sérieux et ce n'est dans l'intérêt ni du vendeur ni du vôtre. Une transaction immobilière est une opération complexe. Il faut rester dans la phase pré-contractuelle tant que tout n'a pas été étudié sérieusement. Pour vous il s'agit de prendre une connaissance suffisante de l'immeuble avec tous les diagnostics obligatoires et de la situation financière de la copropriété : articles L271-1 à L271-6 et L721-1 à 721-3 du code de la construction et de l'habitation.

Je vous invite à lire ce billet sur mon blog :  
[url=https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/vendeur-doit-accepter-offre-achat-36008.htm]https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/vendeur-doit-accepter-offre-achat-36008.htm[/url]

Je vous déconseille très vivement d'émettre « l'offre ferme d'achat » que veut vous faire signer l'agent immobilier. Il vaut mieux se contenter de dire ou d'écrire que vous êtes intéressée sans plus à moins que vous n'ayez vraiment eu un coup de coeur et ayez vraiment décidé d'acheter l'appartement en question quoi qu'il en soit. Si ce n'est pas le cas, il ne faut pas céder aux man?uvres d'un commercial pressé de toucher sa commission. Rien qu'en annonçant que vous n'avez pas besoin d'emprunter, vous devriez intéresser le vendeur et l'agent immobilier.

Je suis en revanche sceptique sur l'intérêt à ce que chaque partie ait son notaire.

-----  
Par janus2

Ce que l'agent immobilier cherche à faire est contourner l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation afin que les deux parties, vous et le vendeur, s'engagent avant même d'avoir négocié le compromis.

Bonjour,

La partie donné en lien précise uniquement qu'il n'y a pas de droit de rétractation pour l'offre d'achat mais qu'il y en aura bien un après la signature du compromis. Je ne vois pas où est le contournement de l'article L271-1. Cette situation est plutôt classique.

-----  
Par Nihilscio

J'ai lu un peu vite en retenant le contenu du paragraphe visant l'acquéreur professionnel. L'acheteur non professionnel s'engage en fait seulement à signer le compromis. Le droit de rétractation est conservé.

Mais c'est tout de même complètement idiot. Si l'acheteur non professionnel change d'avis, il ne peut se rétracter de son "offre d'achat ferme", il doit se livrer à la signature d'un compromis dont il se rétractera immédiatement. Cela n'a aucun sens.

Pour le vendeur en revanche, l'acceptation de l'offre est à proscrire.

Le commercial veut précipiter les choses. C'est malsain. Ne pas se laisser faire.

-----  
Par janus2

Personnellement, cela ne me choque pas, quand on fait une offre d'achat qui est acceptée par le vendeur, on s'engage à signer le compromis. C'est seulement après la signature du compromis que l'on peut se rétracter. J'ai toujours fonctionné ainsi.

-----  
Par Nihilscio

Personnellement j'appelle cela du non-sens.

« Cela m'intéresse, discutons-en » n'a pas le même sens que : « Je m'engage irrévocablement ».

L'agent immobilier pousse ses clients à s'engager les yeux fermés. Il faut résister.

Si l'on a le droit de se rétracter pendant 10 jours après la signature d'un compromis, a fortiori on a le droit de se rétracter avant. Simple logique.

Vous avez le droit de faire n'importe quoi. Ce sont vos affaires.

Supposition : Le vendeur accepte « l'offre ferme de l'acheteur » et notifie son acceptation à l'acheteur. L'affaire est faite selon les termes de l'article 271-1 du code de la construction et de l'habitation. Il n'y même pas besoin de compromis. D'ailleurs qu'est-ce qu'un "compromis ?". Ce n'est défini dans aucun texte. Le délai de rétractation court à compter de la notification de l'acceptation de l'offre et non de la notification du compromis dont, finalement, on n'a même pas besoin.

Si dans la réforme du code civil d'octobre 2016, a été introduite la notion de pourparlers pré-contractuels, ce n'est pas pour rien.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Personnellement, cela ne me choque pas, quand on fait une offre d'achat qui est acceptée par le vendeur, on s'engage à signer le compromis. C'est seulement après la signature du compromis que l'on peut se rétracter. J'ai toujours fonctionné ainsi.

Si un acheteur veut se rétracter avant la signature du compromis vous allez exiger la signature du compromis pour qu'il puisse se rétracter ensuite ? Mais quel intérêt à part perdre du temps et de l'argent ?

Pour moi, quoi qu'en dise le contrat proposé à Balmes, il est bien concerné par un délai de rétractation de dix jours :  
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000037667917]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000037667917[/url]

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Il s'agit bien d'un contrat préliminaire ayant pour objet l'acquisition d'un bien immobilier par un particulier.

-----  
Par yapasdequoi

Si cette offre acceptée fait office d'avant contrat, il est important de vérifier aussi la fourniture des diagnostics et les conditions suspensives !

Le texte est (volontairement ?) complexe à décrypter pour un profane qui va peut-être se mordre les doigts.

-----  
Par Balmes

Merci pour tous vos retours instructifs.

Je n'ai pas signé malgré l'insistance, il y avait aussi une erreur relative à la superficie habitable de près d'1/4...

Bref, ce ne sera pas celui là, ni avec cette agence.

Cordialement,  
Eric