



Proposition d'achat et possibilité de retraction

Par **celine**, le **19/09/2010** à **11:22**

Bonjour, nous avons fait une proposition d'achat pour un terrain à bâtir le 16 septembre dernier, dans une agence immobilière. La date limite de validité de l'offre est le 24 septembre. L'offre a été acceptée par le propriétaire le jour même soit le 16 septembre. Cependant, ce WE après une contre-visite, nous constatons que le chemin piétonnier en arrière du terrain, sert aussi à des moto-cross entre autres, et que le terrain voisin, de l'autre côté du terrain est borné et sera probablement un lotissement (présence de goudron pour faire une route, bloc EDF, fluotage au sol...). L'agence nous ayant visité le terrain par un autre accès, où ceci n'était pas visible. Nous envisageons donc de retirer notre offre, mais nous ne savons quand le faire... le compromis de vente ne sera pas signé avant 10 jours. Devons-nous attendre le compromis et envoyer ensuite un courrier A/R pendant le délai de réflexion, ou pouvons-nous le faire dès aujourd'hui sans craindre une démission, ou encore le faire une fois le délai du 24 septembre expiré car pas de compromis de signé à cette date? je vous remercie. Céline

Par **mimi493**, le **19/09/2010** à **14:48**

Une offre d'achat acceptée constitue une vente parfaite (en fait la vente est faite) et elle est beaucoup moins encadrée juridiquement que le compromis de vente. Sauf si vous avez inclus dans votre offre d'achat des clauses suspensives (comme dans un compromis de vente), le vendeur est en droit de vous demander des dommages et intérêts si vous n'achetez pas le bien. Le délai de rétractation existe toujours, il est de 7 jours seulement après l'acceptation de l'offre d'achat (cette acceptation fait office d'avant-contrat comme le

compromis de vente) c'est la théorie. En pratique, en général, le vendeur accepte l'annulation sans rien demander d'autre, mais l'offre d'achat comporte des risques qu'il faut réduire en y incluant les clauses qu'il faut (notamment que l'offre d'achat est soumise à signature du compromis de vente avec ses clauses suspensives de la vente)

Par **celine**, le **19/09/2010 à 16:07**

merci. En fait, il est indiqué une date limite au 24 septembre pour la signature de l'avant contrat ou compromis de vente, au delà de laquelle la proposition n'est plus valable. Il est indiqué que cette proposition n'est là que pour inviter les 2 parties à signer un compromis de vente.

Par **mimi493**, le **19/09/2010 à 17:46**

Donc si la proposition de vente est bien rédigée, vous pouvez vous dédire, amha, par LRAR auprès du vendeur

Par **francishop**, le **23/09/2010 à 10:35**

Bonjour, Effectivement, le délai de rétractation est de 7 jours et démarre à la notification d'acceptation de cette offre soit par lettre recommandée avec avis de réception soit par tout autre moyen: exploit d'huissier, (+ pour les professionnels) remise en main propre au destinataire contre récépissé ou émargement. Il serait extraordinaire qu'une agence fasse cette action lors de l'acceptation de l'offre. Si tel était le cas, il faudrait recommencer, quoi qu'il en soit la même notification à l'acte suivant. (Promesse, voir compromis, etc.) Autant se contenter d'un simple appel signalant la rétractation... Ce qui évite bien des soucis à chacun. Cordialement.

Par **cimm**, le **17/10/2010 à 17:05**

Le délai de rétractation ne s'applique pas aux terrains à bâtir. Sur l'offre acceptée :
<http://www.cimm-immobilier.fr/blog/jurisprudences/offre-achat-acceptee-vendeur-refuse-de-poursuivre-condamnation-185.html>