

Donato Sirignano
Avocat
06.47.37.70.87
www.avvocatosirignano.com
sirignano.donato@gmail.com

Jonathan Durand
Avocat
06.34.03.30.66
www.jonathandurandavocat.com
contact@jonathandurandavocat.com

Offre de vente immobilière et acceptation

Dans cette matière, de nombreux contentieux sont la conséquence d'incompréhensions, contentieux qui ne verraient pas le jour si les parties se posaient les bonnes questions avant de s'engager :

- Mon offre me lie-t-elle en cas d'acceptation ?
- Ai-je donné à l'agent immobilier le pouvoir de vendre mon bien immobilier ?
- Puis-je rétracter mon offre ?
- L'acceptant peut-il se rétracter ?

Un aperçu des critères de l'offre (I) et de l'acceptation (II) permettra aux parties de s'engager en connaissance de cause.

1. L'offre de vente

Dans le cas d'une vente immobilière, l'offre est une manifestation de volonté unilatérale par laquelle le vendeur informe une personne déterminée ou non (offre au public) de sa volonté de vendre un/plusieurs bien(s) immobilier(s) à des conditions déterminées.

L'offre de vente doit remplir plusieurs conditions de fond (a) et de forme (b), peut parfois être rétractée ou devenir caduque (c).

a) Conditions de fond de l'offre

En vertu de l'article 1114 du Code civil, l'offre doit être précise et ferme.

Les éléments essentiels du contrat doivent être précisés et l'offre doit exprimer la volonté ferme de l'offrant d'être lié en cas d'acceptation.

A défaut, il s'agit d'une simple invitation à entrer en négociation/pourparlers.

- **Offre précise** : les conditions essentielles du contrat de vente sont mentionnées à l'article 1538 du Code civil qui dispose que la vente « [...] est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».

Pour être qualifiée de précise, l'offre doit donc indiquer, *a minima* :

- une chose (le bien immobilier, avec une désignation suffisamment précise) ; et
 - le prix du bien immobilier.
- **Offre ferme** : l'offre doit manifester la volonté de l'offrant de s'engager en cas d'acceptation.

Une offre émise sans réserve sera donc une offre ferme.

Ainsi, l'émetteur de l'offre devra être vigilant s'il désire seulement entrer en pourparlers : il devra le signaler : il pourra stipuler une condition ou une restriction à la vente.

- **Mandat de recherche ou de vente** : lorsque l'offre est émise par l'intermédiaire d'un professionnel, tel qu'un agent immobilier, il convient de vérifier si le mandat confié par le propriétaire à ce professionnel est :
 - un mandat de recherche. Le mandataire aura seulement le pouvoir de rechercher de potentiels acquéreurs selon certains critères fixés par l'offrant. Le mandataire n'aura aucun pouvoir de vendre et soumettra les offres d'achat au propriétaire de l'immeuble¹ ; ou
 - un mandat de vente. Dans ce cas, l'offre émise par le mandataire sera considérée comme une offre ferme.
- **Offre assortie d'un délai** : l'offrant peut assortir son offre d'un délai au-delà duquel son offre deviendra en principe caduque.
- **Offre au public** : enfin, il convient de préciser qu'il importe peu que l'offre soit faite à personne déterminée ou au public. En effet, dans le cas d'une offre émise au public, la vente sera formée par la première acceptation.

b) *Conditions de forme de l'offre*

L'offre doit naturellement être extériorisée afin que la personne visée ou le public puisse y avoir accès.

En vertu du deuxième alinéa de l'article 1113 du Code civil, la manifestation de volonté de l'offrant « *peut résulter d'une déclaration ou d'un comportement non équivoque* ».

Ainsi, il n'existe aucun formalisme particulier concernant l'émission d'une offre, conformément au principe du consensualisme sauf rares exceptions (congé pour vendre qui vaut offre de vente).

Cependant, dans un souci de preuve de l'existence et du contenu de l'offre, il convient toutefois d'établir un écrit.

c) *Rétractation et caducité de l'offre*

- **Rétractation de l'offre** : l'article 1115 du Code civil pose le principe selon lequel l'offre « *peut être librement rétractée tant qu'elle n'est pas parvenue à son destinataire* ».

Ainsi, une offre acceptée ne pourra plus être révoquée sauf vice du consentement.

L'article 1116 du Code civil précise qu'une offre émise avec un délai d'option et réceptionnée par son destinataire ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par l'offrant.

Toutefois, toujours selon cet article, dans l'hypothèse où une offre a été émise sans délai, l'offrant doit maintenir son offre jusqu'à l'expiration d'un délai raisonnable.

¹ En l'absence de clause expresse au mandat, l'agent immobilier ne peut pas s'engager sur l'opération prévue (article 72 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972).

Pour contourner cette règle, il est possible de mentionner dans l'offre que celle-ci est rétractable à tout moment.

La sanction d'une révocation fautive est prévue par les 2ème et 3ème alinéas de l'article 1116 du Code civil. Ainsi, quand bien même l'offrant aurait commis une faute en rétractant son offre sans respecter le délai fixé ou un délai raisonnable, le contrat n'en sera pas pour autant formé. En effet, la sanction prévue est celle de la mise en œuvre de la responsabilité extracontractuelle de l'offrant.

→ **Caducité de l'offre** : l'article 1117 du Code civil indique que « *L'offre est caduque à l'expiration du délai fixé par son auteur ou, à défaut, à l'issue d'un délai raisonnable. Elle l'est également en cas d'incapacité ou de décès de son auteur, ou de décès de son destinataire* ».

L'offre sera également caduque en cas de refus et de contre-proposition. En effet, la contre-proposition est considérée comme étant une nouvelle offre émise par le destinataire de l'offre initiale.

La caducité de l'offre a pour effet de rendre impossible toute acceptation de celle-ci.

- Enfin, il convient de préciser que l'offre de vente faite à personne déterminée ne peut pas être :
- cédée à un tiers par le destinataire ;
- transmise aux héritiers ou successeurs du destinataire décédé.

■ 2. L'acceptation

Selon le 1er alinéa de l'article 1118 du Code civil, « *L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre* ».

→ **Critères de l'acceptation** : pour former valablement un contrat, l'acceptation doit être pure et simple, c'est-à-dire qu'elle doit être conforme à l'offre et sans réserve ou proposition de modification².

Dans le cas contraire, elle constituerait une contre-offre car démontrant la volonté du destinataire de l'offre d'être lié sous d'autres conditions, sous réserve d'être suffisamment précise.

→ **Délai d'acceptation** : selon l'article 1122 du Code civil, « *La loi ou le contrat peuvent prévoir un délai de réflexion, qui est le délai avant l'expiration duquel le destinataire de l'offre ne peut manifester son acceptation ou un délai de rétractation, qui est le délai avant l'expiration duquel son bénéficiaire peut rétracter son consentement* ».

→ **Forme de l'acceptation** : aucune forme n'est exigée pour qu'une acceptation produise des effets juridiques, mais pour des raisons de preuve, il convient de la formaliser par écrit.

→ **Rétractation de l'acceptation** : le 2ème alinéa de l'article 1118 du Code civil dispose que « *Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation* ».

Par ailleurs l'article 1122 du Code civil précise que « *La loi ou le contrat peuvent prévoir un délai de réflexion, qui est le délai avant l'expiration duquel le destinataire de l'offre* ».

² 3ème aliéna de l'article 1118 du Code civil.

ne peut manifester son acceptation ou un délai de rétractation, qui est le délai avant l'expiration duquel son bénéficiaire peut rétracter son consentement ».

Ainsi, l'acceptant peut rétracter son acceptation :

- lorsque celle-ci n'est pas parvenue à l'offrant. Il conviendra de faire en sorte que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation, à défaut, le contrat de vente sera valablement formé ;
- dans l'hypothèse où un délai de rétractation est prévu par la loi ou dans l'offre, l'acceptant pourra se rétracter jusqu'à l'expiration de ce délai, quand bien même l'offrant aurait réceptionné l'acceptation.

→ **Effets de l'acceptation** : l'article 1121 du Code civil dispose que « *Le contrat est conclu dès que l'acceptation parvient à l'offrant. Il est réputé l'être au lieu où l'acceptation est parvenue* ».

L'acceptation, une fois réceptionnée par l'offrant a donc pour effet de former le contrat. Ce contrat est donc réputé être formé le jour et au lieu où l'acceptation parvient à l'offrant.

En cas de pluralité d'acceptations, celle parvenue en premier à l'offrant prime.

Lorsque l'acceptation pure et simple est parvenue à l'offrant, l'acceptant ne peut plus formuler aucune réserve.

Le contrat sera formé selon les termes fixés dans l'offre³. Ainsi, à titre d'exemple, si l'offre ne précise pas le moment du transfert de propriété du bien immobilier et des risques, celui-ci s'opèrera immédiatement, conformément à l'article 1583 du Code civil.

³ Sous réserve du délai de rétractation ou de réflexion s'agissant d'un consommateur dans certaines conditions - rétractation : article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation / réflexion : articles L271-1 du même code.