



L'acceptation par le vendeur d'une offre d'achat permet d'obtenir la vente forcée du bien immobilier

publié le 29/05/2017, vu 18440 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Par un arrêt en date du 29 septembre 2016 rendu par la troisième chambre civile (n°14-26.674), la Cour de cassation a considéré qu'une lettre d'intention constituait une offre de contracter ; dès lors, l'acceptation par le destinataire de cette lettre d'intention a pour conséquence de former le contrat.

En l'espèce, deux propriétaires indivis ont mis en vente leur appartement. Un tiers leur a transmis une lettre d'intention d'achat de cet appartement à un prix inférieur à celui initialement demandé.

Le prix proposé par l'acquéreur étant inférieur à celui demandé par les vendeurs, le contrat ne pouvait être conclu en l'état.

Toutefois, cette lettre d'intention constituait une offre d'achat, son acceptation par le vendeur permettant la conclusion de la vente.

En effet, une lettre d'intention peut constituer une offre de conclure un contrat de vente dès lors qu'elle mentionne précisément le bien objet de la vente et le prix payé en échange, ce qui est le cas en l'espèce.

La propriétaire indivise du bien avait ici apposé la formule « bon pour accord » sur la lettre d'intention puis l'avait retournée à son expéditeur.

L'acquéreur a donc assigné les propriétaires indivis du bien en perfection de la vente.

Constatant que la propriétaire du bien avait, par l'apposition de la formule « bon pour accord », accepté l'offre de conclure la vente contenue dans la lettre d'intention, la Cour de cassation a confirmé la décision rendue par la cour d'appel, qui avait considéré la vente comme étant parfaite, c'est-à-dire comme étant conclue et effective.

Cette solution est conforme au droit positif, tel qu'il résulte de l'ordonnance du 10 février 2016 ; l'article 1583 nouveau du code civil 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.* »

De plus, l'article 1114 nouveau du code civil dispose que « *l'offre, faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation.* »

Enfin, il résulte de l'article 1113 nouveau du code civil que « *le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager.*

Cette volonté peut résulter d'une déclaration ou d'un comportement non équivoque de son auteur. »

En conséquence, en présence d'une lettre d'intention d'achat visant clairement un bien et un prix, une simple acceptation de la part de son destinataire suffit à conclure le contrat et à rendre la vente parfaite.

Pour conclure, il résulte de cet arrêt que l'expéditeur d'une offre d'achat d'un bien immobilier, dès lors que celle-ci trouve acceptation par le propriétaire, peut en obtenir la vente forcée par décision de justice, quand bien même le vendeur entendrait revenir sur sa décision de vendre.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com