



L'acceptation d'une offre d'achat

Jurisprudence publié le **10/02/2023**, vu **4279 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La Cour de Cassation a rendu un arrêt important sur la valeur de l'acceptation d'une offre d'achat , faite sans réserve.

La Cour de Cassation a rendu un arrêt important sur la valeur de l'acceptation d'une offre d'achat , faite sans réserve.

« La vente est parfaite dès que le vendeur a accepté une offre portant sur le bien proposé à la vente au prix demandé, même si les parties ne sont pas convenues des autres modalités de la vente. »

CASS 3 e CIV 30-11-2022 n°21-24.436

L'offre d'achat portant sur le bien mis en vente avait été **contresignée par le vendeur** avec la mention « bon pour vente » au prix proposé. Il en résultait, d'une part, que l'offre **comprendait les éléments essentiels du contrat** envisagé et exprimait la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation, d'autre part, que la vente était parfaite.

Dans cette affaire, le candidat acheteur avait fait une offre d'achat ferme émise sans aucune réserve sur un bien identifié et au prix qui en était demandé et le vendeur avait accepté l'offre , sans aucune réserve de sorte qu'il était considéré que le contrat de vente était bien formé.

La Cour de cassation s'est prononcée de la même manière dans une autre décision.

La proposition d'achat qui indique le bien à vendre et le prix proposé, signée des vendeurs et contresignée des acquéreurs, est une vente parfaite et il n'est plus permis aux parties de se rétracter.

(Cass. 3e civ., 16 mars 2022, n° 21-10.586, D)

Après avoir accepté l'offre d'achat d'un bien immobilier sans prêt d'un couple, les vendeurs se rétractent au profit d'un acquéreur plus offrant. Estimant la vente parfaite, le couple les assigne en réparation de son préjudice.

Le document intitulé « Proposition d'achat » précisait l'objet de la vente, une maison et son terrain, son adresse et son prix, payé comptant sans concours bancaire et comportait la mention « *bon pour acceptation de l'offre* » ainsi que la signature des vendeurs.

La cour d'appel en déduit que cette « *simple acceptation d'une offre* » établit que les parties n'en étaient qu'au stade des pourparlers ; elle rejette la demande de dommages et intérêts des acquéreurs.

Après l'acceptation de l'offre d'achat par le vendeur, la situation juridique change radicalement. Le vendeur est désormais lié à l'égard de l'acquéreur.

En cas de refus du vendeur de vendre, l'acquéreur a la possibilité de poursuivre le vendeur en exécution forcée de la vente et d'empêcher toute mutation à venir en publiant son assignation au service de publicité foncière dont dépend le bien immobilier vendu.

Le vendeur ne pourra plus alors vendre son bien à un autre offrant jusqu'à l'issue de la procédure.

Face au refus de l'une des parties d'exécuter la vente, l'autre pouvait l'y contraindre en justice ou demander la résolution judiciaire de la vente.

Il convient de rappeler qu'une offre doit être précise. Elle doit énoncer les éléments essentiels du contrat envisagé et exprimer la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation (article 114 du code civil)

Le nouvel 1114 du code civil exigeant que l'offre comprenne les éléments essentiels du contrat envisagé, sous peine de constituer une simple invitation à entrer en négociation.

Selon l'article 1583 du Code civil, l'**offre** de la **vente** est **parfaite** entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès que les parties sont convenues du bien et de son prix, même si le bien n'a pas encore été livré ni le prix payé.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53