Vente immobilière : du nouveau pour les offres d'achat et les promesses de vente

Publié le 12/04/2016



L'ordonnance n° 2016-131 portant « réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations » du 10 février 2016 (publiée au Journal officiel le 11 février 2016) comporte de nombreuses mesures qui ont des incidences sur la pratique

L'ordonnance n° 2016-131 portant **« réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations »** du 10 février 2016 (**publiée au Journal officiel le 11 février 2016**) comporte de nombreuses mesures qui ont des incidences sur la pratique du droit des contrats, notamment en matière immobilière.**Cette réforme est entrée en vigueur le 1er octobre 2016.**

Détails de la réforme en quelques mesures…

Quelles sont les nouveautés en matière d'offre d'achat immobilière ?

Rétractation de l'offre d'achat

Une offre est une proposition de conclure un contrat à des conditions déterminées. Exemple : une locataire souhaite acquérir le bien qu'il occupe et soumet une offre d'achat à son bailleur, dans laquelle il identifie le bien immobilier, il propose un prix et détermine les modalités de son achat.

Il existe deux types d'offres : une offre sans délai de validité et une offre avec délai.

- Alors que l'offre sans délai de validité peut être librement révoquée tant que le bénéficiaire ne l'a pas acceptée, l'offre comportant un délai ne peut pas être révoquée pendant le délai.

- Si elle est rétractée avant l'expiration du délai indiqué (ou d'un délai raisonnable), l'offrant pourrait être redevable des dommages et intérêts.

Quelles sont les incidences sur l'offre du décès de l'offrant ?

L'offre émise par un acquéreur ou un vendeur (avec ou sans délai) d'un bien immobilier est-t-elle caduque à son décès L'ordonnance prévoit que l'offre est caduque en cas d'incapacité ou de décès de son auteur. Elle n'est donc plus valable en cas de décès de l'offrant.

Attention : si l’offre a été acceptée par le destinataire du vivant de l’offrant, il y a eu échange des consentements. Le contrat de vente immobilière doit alors être exécuté, même si l’offrant décède avant la réalisation de la vente définitive.

Quelles sont les nouveautés en ce qui concerne les promesses unilatérales de vente ?

La promesse unilatérale de vente est un contrat où seul le vendeur s’engage à vendre son bien immobilier. L’acquéreur, quant à lui, dispose d’une option : le contrat lui laisse la liberté pendant un certain délai de conclure le contrat (on dit qu’il « lève l’option ») ou non.

Toutefois, même si le vendeur est engagé, il peut se rétracter tant que l’acquéreur n’a pas « levé l’option ». En contrepartie, il doit en principe des dommages et intérêts à l’acquéreur si celui-ci en réclame.

L’ordonnance de février modifie cette règle. Elle prévoit que la révocation de la promesse de vente pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. Autrement dit, le vendeur (ou promettant) ne pourra plus se rétracter durant le délai laissé à l’acquéreur pour opter. Il devra obligatoirement finaliser la vente, si l’acquéreur le souhaite.

(C) Photo : Fotolia