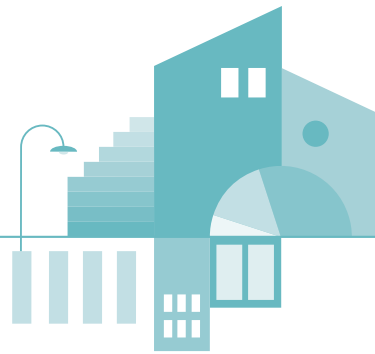




COMPROMIS ET PROMESSE DE VENTE





SOMM- AIRE

1. La promesse unilatérale de vente _____ p.5
2. Le compromis de vente _____ p.5
3. Le délai de rétractation _____ p.7
4. Le contenu de l'acte d'engagement _____ p.7

La première étape dans l'achat d'un bien immobilier est la signature « d'un acte d'engagement » ou « avant-contrat » entre le vendeur et l'acquéreur.

Il existe deux sortes d'avant-contrat pour la vente d'un bien immobilier :

- la promesse unilatérale de vente ;
- la promesse synallagmatique de vente, dénommée plus couramment « compromis de vente ».

Ces deux contrats n'engagent pas de la même façon le vendeur et l'acquéreur tant au niveau des droits que des obligations des parties.

Le vendeur et le futur acquéreur décident eux-mêmes du type de contrat qu'ils veulent signer. Ils décident également du contenu et des clauses à mentionner.

Toutefois, un contenu minimal s'impose pour s'assurer du respect des règles de vente.

Textes de référence :

Loi ALUR du 24 mars 2014 JO 26 mars 2014, Article 54

Code de la Construction et de l'Habitation, Articles L.721-2 et L.721-3

1. Dispositions communes aux locations vides et meublées

■ La promesse unilatérale de vente

C'est un engagement du vendeur qui donne à l'acquéreur une option sur un bien pendant un délai limité, clairement précisé dans la promesse de vente. L'acquéreur verse, en échange, une indemnité d'immobilisation (Code civil : art. 1589).

La promesse unilatérale de vente doit, sous peine de nullité, être constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé signé et enregistré dans un délai de 10 jours (CGI :art. 1840-A).

L'indemnité d'immobilisation est versée par l'acquéreur au vendeur (d'un montant généralement compris entre 5 et 10 % du montant total de la vente) lors de la signature de la promesse de vente. Ce montant sera donc imputé sur le prix de vente. En revanche, si l'acquéreur renonce à l'achat du bien, il perd alors le montant de l'indemnisation versé.

■ Les effets de la promesse unilatérale de vente

Pour le vendeur :

La signature de la promesse de vente entraîne, pour le vendeur, son engagement de réserver son logement à l'acquéreur pendant toute la durée d'option et de le lui vendre si l'option est levée dans le délai indiqué.

Le vendeur ne pourra donc pas proposer à la vente le bien au cours de la durée d'immobilisation, ni refuser la vente après la levée d'option.

Pour l'acquéreur :

La signature de la promesse de vente confère à l'acquéreur une faculté de choix.

Il aura, en effet, avant que le délai d'option ne soit écoulé, la possibilité :

- soit d'acheter le bien en levant l'option. Dans ce cas, le montant de l'indemnité d'immobilisation versée par l'acquéreur lors de la signature s'imputera sur le prix de vente.
- soit de renoncer à l'achat du bien. L'acquéreur peut ne pas lever l'option et, de ce fait, signifier au vendeur son renoncement à l'achat. Il perd alors les indemnités d'immobilisation versées à la signature de la promesse de vente.

2. Le compromis de vente

C'est un acte qui correspond à une vente ferme et qui engage l'acquéreur au même titre que le vendeur moyennant un prix de vente déterminé. Toutefois, le vendeur et l'acquéreur peuvent se réserver la possibilité de renoncer à leur engagement pendant un délai précisé dans le compromis de vente.

Un acompte est demandé à l'acquéreur pour réserver le logement pendant la durée du compromis de vente.

■ Les documents à annexer au compromis de vente

La loi ALUR du 27 mars 2014 imposait au vendeur de joindre un certain nombre de documents au compromis de vente. L'article L. 721-2 du CCH qui imposait cette obligation a été modifié par l'ordonnance du 27 août 2015, entrée en vigueur le 28 août 2015.

Désormais, ces documents ne seront pas obligatoirement annexés mais devront être remis à l'acquéreur étant précisé que la remise pourra être effectuée sur tous supports et par tous moyens y compris par voie électronique sous réserve de l'acceptation expresse de l'acquéreur.

Les informations à fournir concernent l'organisation de l'immeuble, l'état de l'immeuble et la situation financière de la copropriété.

L'acheteur devra donc fournir au vendeur :

- Une fiche synthétique de la copropriété, établie par le syndicat précisant les données financières et techniques de l'immeuble ;
- Le règlement de copropriété ;
- L'état descriptif de division ;
- Les trois derniers procès verbaux d'assemblée générale (sauf impossibilité, lorsque le bien a été acheté il y a moins d'un an) ;
- Information relatives aux charges de copropriété, montant des charges courantes et travaux dus par le propriétaire, sommes restant dues au syndicat de copropriété, sommes dues par le syndicat, sommes que va devoir le nouveau copropriétaire ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble qui renseigne tous les gros travaux entrepris dans l'immeuble ainsi que sur l'identité du syndic de copropriété ;
- une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des organes de la copropriété (contenu à définir par arrêté).
- Un diagnostic technique global de l'immeuble. La fourniture de ces documents est subordonnée à la publication d'un décret d'application précisant les compétences des professionnels chargés de les établir.
- Une attestation comportant la surface de la partie privative et de la surface habitable du lot.

A compter de 2017, devront également être fournis :

- Une fiche synthétique de la copropriété, établie par le syndicat précisant les données financières et techniques de l'immeuble ;
- Un diagnostic technique global de l'immeuble.

La fourniture de ces documents est subordonnée à la publication d'un décret d'application précisant les compétences des professionnels chargés de les établir.

L'acompte

Un acompte est versé par l'acquéreur au vendeur pour réserver le logement. Généralement, il correspond à 10 % du montant global de la vente.

Les effets du compromis de vente

Cet acte marque l'engagement ferme et définitif du vendeur et de l'acquéreur. Chacune des deux parties peut donc obliger l'autre à respecter son engagement ; s'il le faut en saisissant le tribunal de grande instance.

Les parties peuvent avoir intérêt à faire inclure dans le compromis de vente des conditions suspensives : obtention du prêt, obtention du permis de construire etc.

Dans ce cas, la vente se réalisera lorsque ces conditions seront levées. Si la (ou les) condition(s) suspensive(s) ne se réalise(nt) pas, le contrat est annulé et les parties retrouvent leur pleine et entière liberté. Les sommes versées pour l'acompte seront alors intégralement restituées à l'acquéreur sans retenue ni pénalité.

Pour le vendeur :

Lorsqu'une faculté de dédit a été inscrite dans l'acte d'engagement, le vendeur qui renonce à vendre son logement avant l'expiration du délai convenu doit rembourser à l'acquéreur le double de l'acompte qu'il a reçu. Si le vendeur renonce à vendre son logement une fois le délai expiré, l'acquéreur peut saisir le notaire qui constatera le défaut du vendeur et signera l'acte de vente puis le fera homologuer par le tribunal.

Pour l'acquéreur :

Lorsqu'une faculté de dédit a été inscrite dans l'acte d'engagement, l'acquéreur qui décide de ne plus acheter le logement avant l'expiration du délai convenu (pour des motifs non prévus dans le contrat), perd le montant de l'acompte qu'il a versé. Si l'acquéreur décide de ne plus acheter le logement une fois le délai expiré, le vendeur peut le contraindre à acheter en l'assignant en justice.

3. Le délai de rétractation

Le délai de rétractation ne profite qu'à l'acquéreur.

Dans un compromis de vente ou une promesse de vente (conclu entre les parties ou devant le notaire), l'acquéreur dispose d'un délai de 10 jours pour se rétracter à partir du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. La rétractation doit obligatoirement être faite auprès du vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

« FOCUS »

Attention, depuis le 27 mars 2014, si certains des documents, prévus par l'article 54 de la loi ALUR, manquent au moment de la signature du compromis de vente, la transaction peut être remise en cause.

L'acheteur bénéficiera d'un délai de rétractation à partir de la date à laquelle les documents lui auront été remis.

■ Les indemnités d'immobilisation et acompte :

En principe, pendant ce délai de 10 jours, aucun versement ne peut être exigé par le vendeur.

L'indemnité d'immobilisation ou l'acompte ne sera demandée qu'à l'expiration de ce délai.

Toutefois, lorsque l'acte est conclu par un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente (par exemple, un notaire ou un agent immobilier), le versement de sommes d'argent est possible avant l'expiration du délai de rétractation.

Si l'acquéreur se rétracte au cours du délai de 10 jours, la somme versée devra lui être restituée dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée signifiant l'annulation de la transaction.

■ Les sanctions

Dans le cadre des transactions effectuées entre particuliers (sans l'intervention d'un professionnel habilité), le fait d'exiger le versement de sommes d'argent pendant le délai de rétractation est sanctionné par une amende de 30 000 €.

4. Le contenu de l'acte d'engagement

L'acte d'engagement ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique. En revanche, il est impératif que certains renseignements et documents soient annexés à l'acte ou qu'ils aient fait l'objet d'une condition suspensive :

L'identité des parties :

L'avant-contrat doit contenir l'état civil intégral du vendeur et de l'acquéreur.

L'origine de propriété :

Il est nécessaire de faire état de l'origine

de propriété : date de l'acte de mutation précédent, nom du précédent propriétaire, l'étude du notaire qui a authentifié l'acte. Il permet à l'acquéreur de s'assurer que le vendeur est bien propriétaire du bien qu'il met en vente.

Une description détaillée du bien :

La description donnée dans l'acte d'engagement doit correspondre à son état réel. Il est conseillé que soit annexé un plan signé des deux parties correspondant au

relevé exact du logement (notamment la surface). Par ailleurs, il est recommandé d'inscrire dans l'acte les accessoires promis verbalement (cheminées, placards, glaces, etc.).

Toute promesse de vente portant sur un lot ou une fraction de lot de copropriété doit mentionner la superficie de la partie privative (dite « surface Carrez » - loi du 10.7.65 : art. 46). La loi introduit l'obligation de mentionner également la surface habitable du ou des lots mis en vente et la surface privative.

Le défaut de précision peut entraîner la nullité de la promesse de vente.

Si la surface réelle de la partie privative est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut prétendre à une diminution du prix. Ces dispositions concernent les promesses de vente ou d'achat et les actes authentiques de vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété conclus trois mois après la promulgation de la loi.

Le prix de vente :

L'acte d'engagement doit mentionner le prix total et exact ainsi que les modalités de paiement. Le prix comprend le versement de l'acompte ou de l'indemnité d'immobilisation versé à la signature de l'acte ainsi que la somme à verser le jour de la vente définitive, les versements ultérieurs, leur montant et leur échéance. Le prix de vente indiqué est donc définitif.

Le montant des honoraires de l'intermédiaire chargé de la transaction :

L'acte d'engagement doit préciser à qui incombe le paiement des honoraires de l'intermédiaire chargé de la transaction.

Les clauses suspensives :

Il s'agit, le plus souvent, de la condition suspensive d'obtention d'un prêt pour financer l'opération. Cette dernière est valable au minimum un mois à compter de l'acte ou à compter de la date d'enregistrement.

La date de signature du contrat définitif :

L'acte d'engagement doit mentionner une date limite pour la signature effective de la vente devant le notaire ainsi que la date de livraison du logement.

Les informations relatives aux servitudes privées et publiques :

Ces informations concernent les servitudes privées non apparentes grevant le terrain ainsi que les servitudes publiques dont a connaissance le vendeur (servitude d'alignement, emprise pour une future voie,)

Le certificat d'urbanisme et la note de renseignement d'urbanisme :

Dans le cas de l'achat d'un terrain ou d'un logement à transformer, l'acquéreur doit s'assurer que les conditions pour construire ou réaliser des travaux sont réunies. L'obtention d'un certificat d'urbanisme est facultative mais il permet de préciser les règles d'urbanisme applicables au terrain, les servitudes administratives, les équipements existant ou prévisibles, le régime des taxes et participations financières applicables. Au regard des délais d'obtention, ce certificat fait le plus souvent l'objet d'une clause suspensive.

Dans le cas de l'achat d'un logement sans travaux, la « note de renseignement d'urbanisme » peut suffire.

Un certificat de conformité :

Lorsque le logement a subi des transformations importantes récentes, le certificat permet de préciser si les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire et, par conséquent, aux règles d'urbanismes et aux servitudes d'utilité publique.

Les mentions relatives aux assurances :

S'il s'agit d'un logement achevé depuis moins de 10 ans ou qui a fait l'objet d'importants travaux soumis à l'assurance dommages-ouvrages dans les dix dernières années, mention doit être faite dans l'avant-contrat ou en annexe de ces assurances. Il est également recommandé d'exiger que soient précisés le nom et l'adresse de l'assureur auprès duquel les assurances ont été souscrites, le numéro du contrat d'assurance et la date de réception des travaux.

La garantie des vices cachés :

Le vendeur est tenu envers l'acquéreur d'une garantie des vices cachés. Pour que la garantie puisse être mise en jeu, le vice doit présenter certaines particularités : présenter une gravité suffisante en portant atteinte sérieusement à l'une des qualités de l'immeuble vendu ou en diminuant l'usage de celui-ci être caché et resté inconnu de l'acquéreur au moment de

la vente être antérieur à la vente L'action en garantie pour vice caché doit être intentée dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. Peu importe que le vendeur n'ait pas eu connaissance du vice, il reste tenu de la garantie. Le vendeur non professionnel a la possibilité de s'exonérer de cette garantie en y insérant une clause dans l'acte.

Les obligations d'information :

Le diagnostic technique : le constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état relatif à la présence de termites, l'état de l'installation intérieure de gaz, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité, le document relatif à l'état de l'installation d'assainissement non collectif délivré par la commune, Le bornage.

Le droit de préemption des collectivités publiques :

Le notaire se charge de notifier la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie ou au Conseil général pour faire valoir du droit de préemption. Si aucune réponse n'a été donnée pendant les deux mois, ce silence vaut renonciation.

Vente d'un lot en copropriété :

Avant de s'engager, il est préférable que l'acquéreur prenne connaissance des documents fournis par le vendeur et le syndicat de copropriété par exemple : le règlement de copropriété, les décomptes des charges qui indiquent le montant des charges afférentes au lot vendu (les sommes qui correspondent à la quote-part du vendeur ; le montant de la taxe d'habitation et la taxe foncière), les derniers procès-verbaux des décisions prises en Assemblée Générale le carnet d'entretien de l'immeuble.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°11 Juillet – 2024