

La signature d'un compromis de vente entre particuliers

## Description

Un [compromis de vente](#) entre particuliers est signé par l'acheteur une fois que ce dernier est prêt à concrétiser sa volonté d'acquérir une habitation. Par la même occasion, le vendeur s'engage à transférer la propriété de son bien immobilier adapté aux besoins et au budget de son client.

Encore faut-il que les parties au contrat s'accordent sur les conditions de la réalisation de l'opération immobilière. Il n'est donc pas question d'une [promesse unilatérale de vente](#), mais d'un accord bilatéral consenti avant la signature de l'acte authentique de vente.

**Flash actu** : suivant [la loi Climat et résilience du 22 août 2021](#), afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

[Modèle de compromis de vente](#)

## Comment faire un compromis de vente entre particuliers ?

Une fois que l'acheteur et le vendeur se mettent d'accord sur une future transaction immobilière, ils peuvent rédiger (en présence d'un intermédiaire ou non) un précontrat. C'est ce que dispose l'[Article 1589](#) du Code civil. Entre la signature de ce contrat et la conclusion de l'[acte de vente](#), le futur acquéreur dispose du temps nécessaire pour **réaliser les démarches administratives**, à savoir la demande :

- Du permis de construire ;
- D'un crédit immobilier.

Il suffit que les contractants (juridiquement en mesure de s'engager) s'entendent sur l'objet et le prix de l'opération immobilière pour aboutir à une convention. En plus de **sceller l'engagement entre les deux parties**, le précontrat met en lumière les conditions dans lesquelles la vente de la maison de l'appartement sera effectuée.

Le compromis de vente entre particuliers n'est **pas obligatoire, mais recommandé par les professionnels de l'immobilier**.

---

Il témoigne de la bonne foi de l'acquéreur. Quoi qu'il en soit, ce dernier bénéficie d'un délai de rétractation. Totalisant 10 jours, il débute dès que l'intéressé reçoit le précontrat par courrier recommandé, avec accusé de réception.

En principe, lors de la signature du document, l'acheteur verse une indemnité d'immobilisation au vendeur. Ce dépôt de garantie correspond à un certain pourcentage de la vente, **soit entre 5 et 10 % du prix de la demeure**. Cette somme, à laquelle sera soustrait [l'acompte](#), sera payée le jour où l'acte de vente définitif sera signé.

**L'acompte sera restitué par le vendeur si le potentiel acquéreur se rétracte dans les trois mois** qui suivent la conclusion de la promesse synallagmatique. Il en sera de même au cas où une [condition suspension](#) ne serait pas exécutée dans les temps impartis.

## Qui doit rédiger le compromis de vente ?

**Il arrive que le vendeur rédige lui-même le document** contractuel dans l'espoir de réduire les dépenses rattachées à la transaction immobilière. Il a aussi le choix de déléguer cette tâche à une agence immobilière.

Chaque partie (ou un seul d'entre eux) **peut même solliciter un notaire**. Dans la mesure où deux professionnels interviennent auprès des intéressés, ils se partagent les missions. L'un peut se charger de la rédaction de l'acte juridique, pendant que l'autre s'occupera du reste.

**Bon à savoir** : il est recommandé de confier la rédaction de l'avant-contrat à l'officier ministériel qu'est le notaire, qui servira d'intermédiaire entre le vendeur et l'acheteur. Il enfilera une casquette de conseiller impartial et s'assurera que le contenu de la clause est conforme à la réglementation en vigueur.

## Que doit contenir le compromis de vente entre particuliers ?

À travers le compromis de vente entre particuliers, le droit personnel des signataires entre en jeu. Il en est autant du droit de créances. Aussi, le document contractuel qui lie les deux particuliers **doit contenir quelques informations obligatoires**. Elles sont listées comme suit :

- Nature de la transaction ;
- Nom, coordonnées et signature des parties au contrat ;
- Utilisation du bien immobilier ;
- Détails du précédent acte de vente ;
- Caractéristiques de la propriété et de ses annexes ;
- Emplacement de la maison à vendre ;
- Valeur du bien et conditions de paiement ;
- Indemnité d'immobilisation ;
- Frais d'enregistrement auprès de l'administration fiscale ;
- Clauses suspensives ;
- Date à laquelle les lieux seront libérés ;
- Délai de rétractation et de conclusion définitive du contrat de vente.

## Quels sont les documents obligatoires à prévoir ?

Parmi les documents que **le détenteur du titre de propriété doit encore transmettre à l'acquéreur figurent les pièces suivantes :**

- Bref descriptif du bien fourni par le service de la publicité foncière ;
- Certificat d'urbanisme remis par la municipalité ;
- Dossiers attestant de la réalisation des diagnostics.

**Lorsqu'il est question d'une copropriété**, d'autres informations doivent être révélées. En voici une liste non exhaustive :

- État des impayés imputables à la copropriété ;
- Carnet d'entretien du bâtiment ;
- Comptes rendus des réunions des assemblées générales.

Le nombre de pièces à joindre au compromis de vente entre particuliers pour compléter le dossier a été **étendu, en vertu de la loi Alur**. De cette façon, l'acheteur peut se faire une idée plus précise des détails ci-dessous :

- Situation financière du vendeur ;
- État du bâtiment concerné.

## Qu'en est-il du compromis de vente sous seing privé ?

L'acte est écrit sous seing privé **lorsque les signataires du contrat n'ont pas engagé d'officiers publics**. Dans ce cas, la convention bilatérale est rédigée par celui qui commercialise le bien, à son domicile. Le futur acquéreur ne déboursa aucun frais. La démarche en question peut aussi être effectuée par un tiers mandaté. Le rôle que ce dernier joue ainsi que son identité doivent être expressément inclus dans le document.

Cette solution **permet aux parties prenantes de gagner du temps** en matière de formalités administratives. Prendre rendez-vous avec un notaire requiert de la patience et de la flexibilité au niveau des plages horaires. Encore faut-il que les deux particuliers s'accordent sur une date.

**À noter** : la validation de la promesse synallagmatique passe par le respect de certaines conditions de fonds et de forme. C'est pourquoi elle doit idéalement être élaborée par un notaire.

## Quelles sont les clauses à négocier lors de la signature ?

Une transaction immobilière implique un montant élevé. **Le dépôt de garantie, le délai de rétractation et les conditions suspensives** doivent alors préalablement faire l'objet d'une négociation. D'ailleurs, tel est l'intérêt de consulter un professionnel, qui saura satisfaire les besoins de chaque contractant.

**Avec les clauses suspensives**, le précontrat devient nul lorsque certains événements se produisent avant que l'acte de vente ne soit conclu de manière définitive. L'argent qui aura été envoyé au vendeur sera remis à l'acquéreur. En voici quelques cas qui illustrent ce qui a été cité précédemment :

- Observation d'une servitude d'urbanisme inquiétante ;
- Application du droit de préemption par la municipalité ;
- Refus d'octroi d'un crédit immobilier par l'établissement prêteur.

D'autre part, **la majorité des compromis de vente entre particuliers contiennent une clause pénale**. Elle oblige l'acheteur à payer des dommages et intérêts au vendeur lorsque ce dernier n'obtient pas la signature du client ciblé. La clause de dédit, moins courante, incite par ailleurs le contractant qui renonce à la réalisation de l'opération immobilière à verser un certain montant fixé dans l'avant-contrat.

## Où enregistrer le compromis de vente entre particuliers ?

10 jours après que l'acheteur a procédé à une levée d'option, la promesse unilatérale de vente est **censée être enregistrée auprès du fisc**. Dans ce cas, le droit s'établit à 125 euros et doit être réglé auprès du Trésor public du lieu de résidence de l'intéressé qui en prend l'initiative.

L'enregistrement du précontrat auprès de l'administration fiscale, en revanche, n'est **pas obligatoire**. Toutefois, cette démarche (effectuée par le vendeur) qui coûtera aussi 125 euros à l'acheteur rendra l'acte opposable aux tiers. Une date certaine sera également apposée sur le document contractuel.

La requalification de la promesse de vente en avant-contrat est possible dès que les particuliers impliqués dans la transaction consentent à honorer leurs engagements respectifs.

**Bon à savoir** : le versement d'une indemnité d'immobilisation vaut consentement implicite de la part du futur acquéreur.

## FAQ

### Est-il obligatoire de passer par un notaire pour la rédaction du compromis de vente entre particuliers ?

Le notaire censé éditer l'acte de vente et l'agent immobilier mandaté par le vendeur disposent des compétences nécessaires pour rédiger une promesse synallagmatique de vente. Passer par des professionnels est alors conseillé pour éviter que le document contractuel ne soit, à aucun moment, frappé de nullité. Le notaire devra impérativement intervenir lorsque le délai entre la conclusion de la promesse synallagmatique et la signature de l'acte de vente excède 18 mois.

### Comment la signature d'un compromis de vente entre particuliers chez le notaire se déroule-t-elle ?

Hormis les émoluments, aucune charge spécifique n'est comptabilisée par le notaire au moment de la signature de l'avant-contrat. Cependant, il réclamera au futur acquéreur une provision qui s'établira entre 150 et 500 euros. Cette somme sera déduite de la facture que l'intéressé devra régler le jour de la conclusion de l'acte de vente définitif. En l'absence d'un professionnel du droit, il sera question d'un acte sous signature privée. Pour que ce dernier soit valide, quelques mentions doivent y figurer.

## **Où trouver un notaire pour la conclusion du compromis de vente entre particuliers ?**

En principe, l'officier ministériel missionné pour conclure l'acte est choisi par celui qui a l'intention de céder son bien. Dans la mesure où ce dernier n'a pas encore engagé un notaire, il peut solliciter un expert qui se trouve non loin de son domicile. L'acheteur souhaitant défendre ses intérêts peut aussi faire appel à un notaire. Le nom de chaque juriste sera inséré dans le contrat.

## **Quel est délai de réalisation d'un compromis de vente entre particuliers ?**

La signature d'un compromis de vente entre particuliers prend 2 semaines au plus tôt et 5 semaines au plus tard. Le notaire prendra le temps de rassembler tous les documents nécessaires à la conclusion de l'acte. Elle s'opère 3 mois avant la signature du contrat final de vente. Pendant ce temps, l'acquéreur réalisera les formalités mentionnées dans les conditions suspensives. Les paperasses à préparer dans le cadre d'un achat de propriété sont légion.