

FICHE IV – LES REGLES GENERALES DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE

La vente d'un immeuble est toujours précédée d'un avant-contrat aux termes duquel, les parties, vendeur et acquéreur, se mettent d'accord sur les principales modalités de l'acquisition : le type du bien cédé, les modalités de paiement du prix etc... La promesse de vente fixe les engagements entre les parties, lesquels seront repris dans la vente.

I. Les caractéristiques générales de l'avant contrat

En pratique, il existe deux principaux avant-contrats :

- La promesse synallagmatique de vente appelée communément compromis de vente, est l'acte par lequel les deux parties s'engagent, l'un à vendre et l'autre à acquérir.
- La promesse unilatérale de vente est l'acte par lequel le vendeur s'engage à vendre son bien à une personne déterminée, pendant un délai déterminé. L'acquéreur, de son côté, dispose d'une exclusivité pendant ce délai pour décider d'acquérir ou non le bien immobilier.

Dans un souci de protection et d'information de l'acquéreur, la loi impose préalablement à la signature de la promesse, la remise d'un certain nombre de pièces, notamment :

- Etat civil acquéreur et vendeur
- Titre de propriété : il s'agit de tout acte par lequel le Vendeur est devenu propriétaire (vente, donation, attestation de propriété suite à une succession...)
- Description précise du bien : adresse, désignation cadastrale, contenance, toute indication éventuelle si le bien est loué, usage...
- Prix et modalités de paiement (comptant, à terme, fiscalité de la vente)
- Pour les biens situés dans une copropriété : règlements de copropriété, les éventuels modificatifs et de façon générale, tout renseignement sur la copropriété (état daté, procès-verbaux des assemblées générales, carnet d'entretien)
- Diagnostics immobiliers :

| | Bien immobilier concerné | Durée de validité |
|--|--|-------------------------------------|
| Amiante | Tout bien immobilier construit avant le 1er juillet 1997 | Permanente s'il n'y a pas d'amiante |
| Plomb | Bien à usage d'habitation et logement construit avant le 1 ^{er} janvier 1949 | Permanente s'il n'y a pas de plomb |
| Termites | Tout bien immobilier situé dans des zones à risque déterminés par un arrêté préfectoral | 6 mois |
| Gaz | Tout bien à usage d'habitation et dont l'installation a plus de 15 ans | 3 ans |
| Electricité | Tout bien à usage d'habitation et dont l'installation a plus de 15 ans | 3 ans |
| Diagnostic de Performance Energétique | Tout type de bien équipé d'une installation de chauffage | 10 ans |
| ER NMT (état des risques naturels, miniers et technologiques) | Tout type de bien | 6 mois |
| Mérules | Biens dans lesquels les occupants ont connaissance de la présence de mérules ou dans des zones à risque déterminés par arrêté préfectoral. | Pas encore définie légalement |
| Carrez | Tout lot de copropriété sauf garage, cave, et lot inférieur à 8m ² | Permanente |

II. Les éléments important présents dans une promesse de vente

Délai de rétractation

Lorsque la vente est précédée d'un avant-contrat, et que le bien objet de la vente est à usage d'habitation, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé réception adressé par le notaire notifiant : la copie de la promesse de vente signée ainsi que l'ensemble des annexes de l'acte et tout document relatif à la copropriété. Durant ce délai, l'acquéreur peut se rétracter sans motif.

Conditions suspensives

Il s'agit de condition souhaitée par le vendeur, l'acquéreur ou bien imposée par la loi qui suspend la réitération de la vente jusqu'à réalisation des conditions. La plus courante étant la condition suspensive d'obtention de prêt : elle existe pour les biens à usage d'habitation, si des prêts sont prévus, la promesse est obligatoirement conclue sous condition d'obtention définitive du prêt. Dans l'hypothèse où l'acquéreur n'obtient pas son prêt dans les conditions prévues à la promesse, il sera libéré de ses engagements, et les sommes déjà versées lui seront donc restituées.

Versement du dépôt de garantie

Conventionnellement entre les parties, il est souvent prévu de verser un dépôt de garantie à la signature de la promesse, dont le montant s'élève entre 5 et 10% du prix de vente. Cette somme sera acquise au vendeur si la vente ne se réalise pas du fait de l'Acquéreur. Si ce n'est pas le cas, elle sera imputée sur le prix de vente.

Modalités de paiement

La principale obligation de l'acquéreur est de payer le prix au jour de la vente. Ce prix peut être payé de différentes manières :

1. Paiement comptant

Le paiement du prix se règle comptant lors de la signature de l'acte de vente, c'est à dire réglé entièrement et immédiatement. Ce paiement peut avoir lieu au moyen de fonds personnels provenant d'un emprunt, d'économies personnelles, d'une donation ou succession.

Le rôle principal du notaire tient lieu lorsque le paiement du prix passe par la comptabilité, il permet ainsi pour les éventuels créanciers bénéficiant d'une inscription hypothécaire sur le bien, d'être immédiatement désintéressés.

2. Paiement à terme

Tout ou partie du prix peut être stipulé à terme, payable dans un délai plus tardif.

Si un paiement à terme est prévu, il faudra ainsi prévoir à l'acte les indications suivantes :

- La date du paiement de tout ou partie du prix (paiement en une fois ou échelonné en plusieurs fois)
- Les intérêts qui seraient produits par la somme à régler
- La garantie du vendeur : le privilège de vendeur garantit le paiement du prix si notamment des sommes restent dues, en cas de revente du bien par l'acquéreur. Ce privilège est inscrit au service de la publicité foncière. Le vendeur impayé peut également demander la résolution judiciaire de la vente.

Sécurité de l'acte

Les notaires doivent également vérifier la provenance des fonds afin d'être vigilant en cas de blanchiment d'argent. Ils peuvent ainsi être amenés à faire des déclarations s'ils ont un sérieux doute sur l'origine des fonds (TRACFIN). Ils assurent également la sécurité des transactions des fonds transitant par leur comptabilité et seront vigilants en cas de doute qu'ils pourraient avoir sur les transferts ou virements qui leur seraient adressés par des personnes physiques ou établissements bancaires en particulier étrangers.