

L'avenant au compromis de vente : comment ça marche ?

Description

Le [compromis de vente](#), également appelé [promesse synallagmatique de vente](#) est un avant contrat réalisé avant la vente définitive. Ainsi, il est possible, après la signature de celui ci d'effectuer un avenant. On entend par avenant, un acte juridique qui permet de modifier le contrat sans pour autant retarder la 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](#)

Demande d'avenant au compromis de vente : dans quels cas ?

Il est possible d'effectuer un **avenant au compromis de vente** dans plusieurs cas. En effet, cet acte modifiant un ou plusieurs points du contrat, il apparaît que toutes les clauses du contrat n'ont pas le même statut. De ce fait, l'avenant peut modifier des éléments substantiels, et d'autres qui ne le sont pas.

Modification d'éléments substantiels

On appelle **élément substantiel** au contrat un élément déterminant le **consentement de l'acheteur ou du vendeur**. Afin de repérer ces éléments, se pose la question de savoir si, en connaissance de ces changements, la vente aurait tout de même eu lieu. En effet, le compromis de vente se distingue de la [promesse unilatérale de vente](#), en ce qu'il nécessite le consentement des deux parties.

Ces éléments correspondent donc :

- à la modification du **prix**
- à une modification de la **composition** du bien en cause : la superficie par exemple
- à une non conformité du bien en cause avec les **normes d'urbanisme**

- à un **procès** en cours
- à un **diagnostic** de **substances nocives** au sein du bien : amiante par exemple
- une **servitude** découverte postérieurement (Cour d'appel, Chambéry, 2e chambre, 12 novembre 2015 – n° 14/02630)
- l'**absence d'une servitude** au profit du fonds acquis (Cour d'appel Angers, Chambre civile A, 12 janvier 2016 – n° 13/02702)

Si ces éléments apparaissent comme déterminants du comportement de l'acheteur ou du vendeur, alors il est nécessaire de faire un avenant au compromis de vente afin de les modifier.

Modification d'éléments non substantiels

Par opposition aux éléments substantiels, les **éléments non substantiels** ne permettent pas de déterminer le consentement de l'acheteur ou du vendeur. Ce sont des éléments du contrat qui, la plupart du temps n'existent pas originellement dans le compromis de vente.

Ainsi, un avenant est réalisé pour **intégrer de nouveaux éléments au compromis**. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit d'intégrer un nouveau délai. En effet, l'achat d'un bien immobilier s'avère souvent très coûteux et nécessite la plupart du temps de contracter un prêt dans un établissement financier. Ainsi l'avenant au contrat va permettre d'allonger pour l'acheteur les délais dont il a besoin pour obtenir son prêt.

Il est possible qu'une erreur matérielle apparaisse dans le compromis de vente. Dans le cas où cette erreur n'a pas de conséquences sérieuses sur le compromis de vente, il n'est pas spécialement nécessaire d'effectuer un avenant au contrat.

En conclusion, la découverte d'un élément nouveau peut conduire à se poser la question de savoir si cet élément est substantiel dans la réalisation du contrat de vente.

Avenant au compromis de vente : comment faire ?

Si il apparait nécessaire d'établir un avenant au compromis de vente, il faut **renotifier le contrat**, c'est à dire communiquer officiellement les modifications (*a contrario* Cour de cassation, chambre civile 3, 26 septembre 2007, N° de pourvoi : 06-17187).

Cette notification marque le début d'un nouveau **délai** de **10 jours** durant lequel, l'acquéreur pourra se rétracter sans justifier d'un motif. A défaut de notification,

l'acquéreur sera recevable à exercer son droit de rétractation pour annuler l'acte de vente (Cour d'appel, Angers, Chambre civile A, 12 janvier 2016 – n° 13/02702).

Zoom : Pour la rédaction de votre [compromis de vente](#), LegalPlace se propose de vous accompagner avec un modèle type qu'il vous suffit de remplir.

Suite à la rédaction de cet avenant, les parties doivent en **signer une copie écrite** pour que celui ci soit valable. Ainsi, il est impératif que ces dernières soient en accord sur les éléments apparaissant dans le contrat.

Il n'existe pas d'exigence de forme particulière pour la rédaction d'un avenant de compromis de vente. En revanche, il existe des éléments qui doivent impérativement apparaître au sein de cet avenant. Ainsi, il faut qu'y figure :

- les **termes du précédent contrat**
- l'**identité** des parties
- les éventuels **avenants précédents**
- les **justifications** de la réalisation de l'avenant en question
- les **clauses qui ont été modifiées, supprimées, ajoutées**
- la **partie inchangée du contrat**

Ainsi, cet avenant au compromis de vente doit être le plus complet possible afin de ne pas créer un vide juridique qui pourrait amener à la nullité de la vente.

FAQ

Peut-on prolonger la durée d'un compromis de vente ?

Il est possible de prolonger la durée d'un compromis de vente, avec un avenant au compromis de vente. Cet avenant marque le début d'un nouveau délai de 10 jours durant lequel l'acheteur peut se rétracter.

Quels frais pour un avenant au compromis de vente ?

Un avenant au compromis de vente signé sous seing privé ou dans une agence immobilière est généralement gratuit. En revanche, un avenant signé chez un notaire peut être facturé entre 150 et 300€ à l'acheteur pour des frais de rédaction d'acte.