Le compromis de vente d'un garage

Description

Le **compromis de vente** d'un garage permet de formaliser l'accord entre le propriétaire et l'acquéreur sur la vente et l'achat d'un bien. Cet avant-contrat doit comprendre plusieurs informations en vue de l'établissement de l'acte de vente :

- Le prix de vente du garage avec les charges ;
- La description précise et détaillée du garage ;
- Les **clauses suspensives dans le compris de vente** ;
- Les termes de la vente ;
- Les **clauses diverses** (notamment la clause pénale dans le compromis de vente).

Quelles sont les particularités du compromis de vente d'un garage ? Comment l'établir ?

Modèle de compromis de vente d'un garage

Compromis de vente d'un garage : que dit la loi ?

La **vente d'un garage est une transaction immobilière moins encadrée que la vente d'un logement ou d'un local professionnel**. Sa réalisation passe par plusieurs étapes, dont la signature d'un compromis de vente entre les deux parties concernées. Les démarches à suivre pour vendre son garage dépendent de sa typologie : seul, seul dans une copropriété ou en annexe d'un logement. Afin de réaliser une transaction sécuritaire, il convient de savoir **ce que dit la loi sur le compromis de vente d'un garage**.

Vente de garage seul

Afin de réaliser la **vente d'un garage seul**, il faut établir un compromis de vente et un acte de vente pour la formaliser la transaction. La réglementation concernant la rédaction de ces documents est relativement souple. En effet, le vendeur et l'acheteur peuvent déterminer d'un commun accord les **mentions à faire figurer sur le compromis de vente du garage**.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le contenu du compromis de vente d'un garage seul

Le **contenu d'un compromis de vente d'un garage seul** peut être librement déterminé par le vendeur et l'acquéreur. La clause relative au délai de rétractation du compromis de vente de 10 jours prévu par la loi n'est pas obligatoire. Toutefois, son insertion dans le compromis de vente est recommandée pour **permettre à l'acquéreur de se rétracter en cas de souci**. Les clauses suspensives ne sont pas non plus obligatoires. Toutefois, si l'achat du garage est financé par un prêt, il s'avère important d'ajouter une condition suspensive d'obtention de crédit dans le document. Son insertion dans le **compromis de vente augmentera les chances de l'acheteur à obtenir un crédit de sa banque**. Si le financement n'est pas accordé, le compromis de vente sera automatiquement annulé.

Les obligations du vendeur pour la vente d'un garage seul

Bien que la rédaction du compromis de vente d'un garage soit assez souple, le vendeur est toujours dans l'obligation de réaliser les diagnostics techniques obligatoires et de les remettre. Il s'agit entre autres du :

- Diagnostic termites si le garage se trouve dans les communes situées dans les zones définies par l'arrêté préfectoral ;
- **Diagnostic amiante pour un bâtiment construit avant 1997** ;
- Diagnostic état des risques naturels et technologiques ;
- Diagnostics plomb pour un bâtiment construit avant 1949 ;
- **Diagnostic électrique et/ou gaz si le garage est équipé**.

Vente de garage seul dans le cas d'une copropriété

Avant de procéder à la **vente d'un garage seul situé dans une copropriété**, il convient de s'informer sur les clauses du règlement de copropriété. Il est important de se renseigner sur le droit de préférence des copropriétaires. Si cette clause existe, l'un d'eux peut acheter le garage en priorité. Il faut également obtenir tous les accords définis dans le règlement de copropriété pour l'éventuelle transformation du box ,garage ou du parking.

Vente de garage en annexe d'un logement

La **vente d'un garage en annexe d'un logement** s'effectue selon les règles

© 2023 LEGALPLACE SAS

applicables à la vente du logement. En effet, la transaction est indissociable de celle du bien immobilier auquel le garage est annexé.

Le compromis de vente d'un garage en annexe d'un logement

L'établissement d'un **compromis de vente d'un garage en annexe d'un logement** est nécessaire. Sa signature peut se faire chez le notaire ou sous-seing privé. Le prix global du garage avec le logement auquel il est annexé doit figurer sur ce document et sur l'acte de vente. L'acheteur bénéficie automatiquement d'un délai de rétractation de 10 jours pour renoncer à l'achat. Les clauses suspensives dépendent des deux parties.

La vente de garage en annexe d'un logement loué

La **vente d'un garage en annexe d'un logement loué** doit se faire selon les règles qui s'appliquent pour un bail de location. Selon la loi du 6 juillet 1989, l'offre d'achat du garage annexé au logement doit parvenir en priorité au locataire qui bénéficie d'un droit de préemption. Le propriétaire dispose de 6 mois avant la fin du contrat de location du garage et du logement pour l'envoyer l'offre.

À noter : la transaction ne peut se faire que si le locataire achète le garage et le logement.

Est-il nécessaire de faire appel à un notaire pour le compromis de vente d'un garage ?

Faire appel à un notaire pour le compromis de vente d'un garage est nécessaire. Ce professionnel est habilité à faire signer ce type de document et l'acte authentique de vente pour finaliser la transaction. Pour réduire les frais, il est conseillé d'engager un seul notaire.

Frais de notaire pour la vente d'un garage

Les **frais de notaire pour la vente d'un garage** dépendent du prix de vente du garage. De manière générale, ils comprennent les droits de mutation, l'émolument, les impôts et les taxes. Au total, ils sont estimés aux environs de 20 % du prix d'achat du garage. Les frais de notaire peuvent s'élever entre 1 500 et 2 000 € pour une vente à l'unité.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les droits de mutation pour un garage

En général, les droits de mutation s'élèvent à 5,8 % du prix de vente pour l'achat d'un lot de garages ou d'un garage. Ils sont constitués de la :

- Taxe de l'État (2,37 % des sommes perçues par le département),
- Taxe départementale (entre 3,80 et 4,50 %) ;
- Taxe communale (1,20 %).

L'émolument du notaire pour un garage

L'**émolument du notaire ou sa rémunération** est fixé selon le prix d'achat du garage. Il se calcule selon un pourcentage prédéfini :

- 0,825 % du prix d'acquisition s'il est supérieur à 60 000 € ;
- 1,10 % du prix d'acquisition s'il est compris entre 17 001 et 60 000 €.
- 1,65 % du prix d'acquisition s'il est compris entre 6 501 et 17 000 €.
- 4 % du prix d'acquisition s'il est inférieur à 6 500 €.

Qui paie les frais de notaire pour la vente d'un garage ?

Le **paiement des frais de notaire pour la vente d'un garage revient à l'acquéreur**. Lors de la signature de l'acte authentique de vente, celui-ci doit payer à la fois le prix du bien et les frais du notaire. La réalisation des diagnostics est cependant à la charge du vendeur ou du propriétaire.

Zoom : Avant la signature du notaire qui établira l'acte authentique, vous pouvez trouver des modèles de compromis de vente en ligne, et ce, afin de limiter les coûts liés à la vente du garage. Pour assurer la conformité du compromis à vos attentes, LegalPlace met à votre disposition un modèle de compromis de vente sur-mesure et adapté à votre situation.

Quels documents fournir pour le compromis de vente d'un garage ?

Les **documents à fournir pour le compromis de vente d'un garage** dépendent du type de transaction (vente garage seul, seul en copropriété ou annexé à un logement).

© 2023 LEGALPLACE SAS

Ils sont nécessaires à l'établissement de l'acte authentique de vente.

Du côté de l'acheteur

Pour la réalisation du compromis de vente du garage, l'acheteur doit fournir quelques documents, dont :

- Un justificatif d'identité (copie de la pièce d'identité recto/verso et extrait d'acte de naissance) ;
- **Un justificatif de situation familiale** (livret de famille original) ;
- Un justificatif de domicile ;
- Un document justifiant les modes de financement.

Bon à savoir : l'acheteur a la possibilité de céder son compromis de vente à un autre acheteur. On parle alors de sous compromis de vente.

Du côté du vendeur

Afin de remplir son obligation d'information vis-à-vis de l'acquéreur, le vendeur doit fournir quelques documents pour le compromis de vente. Il s'agit notamment :

- Du titre de propriété avec annexes du bien ;
- Des titres antérieurs ou notes sur l'origine de la propriété ;
- Du **dernier avis d'imposition du propriétaire** (taxe foncière) ;
- Des plans cadastraux, des plans parcellaires et des matrices ;
- Des **documents relatifs aux travaux et modifications effectués dans le garage** ;
- Des diagnostics techniques obligatoires selon le bien à vendre et sa localisation géographique (diagnostic amiante, plomb, gaz, électricité, équipements électriques, termites, performance énergétique…) ;
- Des justificatifs d'identité du vendeur ;
- Des **justificatifs de domicile du vendeur** ;
- De l'autorisation judiciaire de vente donnée à un époux et attestation de non-recours si le propriétaire est pacsé ;
- Des justificatifs de situation matrimoniale du propriétaire.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Si le garage est en copropriété, il faut joindre au dossier d'autres documents relatifs à la copropriété selon la loi Alur. Ils peuvent être remis par voie dématérialisée à condition que l'acquéreur accepte. Selon l'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation, la liste des documents à fournir comprend :

- La fiche synthétique de la copropriété (si l'acheteur n'est pas copropriétaire);
- Le **règlement de copropriété** (si l'acheteur n'est pas copropriétaire) ;
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- L'état descriptif de division les actes les modifiant ;
- Le **montant des sommes dont l'acquéreur peut être redevable au syndicat des copropriétaires** ;
- La somme des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel que le copropriétaire vendeur a payée en vertu des deux exercices comptables précédant la vente ;
- Le montant de la part du fonds de travaux disponible au sein du syndicat des copropriétaires.

Clauses particulières et conditions suspensives du compromis de vente d'un garage

Afin de **sécuriser la transaction**, le compromis de vente d'un garage peut comporter des clauses particulières et des conditions suspensives. En principe, les mentions à intégrer dans le document dépendent de l'acquéreur et du vendeur.

Les clauses particulières du compromis de vente d'un garage

Les clauses particulières du compromis de vente d'un garage permettent d'assurer la réalisation de la transaction définitive. Ce document comprend généralement deux clauses : la clause pénale et la clause portant sur le paiement d'un acompte. La clause sur le délai de rétractation de 10 jours peut aussi être nécessaire pour la vente d'un garage seul. L'acompte versé dans le cadre d'un compromis de vente n'est pasobligatoire.

La clause pénale du compromis de vente d'un garage

La **clause pénale dans un compromis de vente d'un garage** permet d'assurer que

© 2023 LEGALPLACE SAS

le vendeur et l'acheteur respectent leur obligation de vendre et d'acheter le bien immobilier. Elle prévoit également une sanction pour l'inexécution fautive de l'une des deux parties selon l'article 1229, al. 1 du Code civil. Il s'agit du paiement de dommages et intérêts selon le montant défini dans la clause pénale. L'existence de cette clause dans le compromis de vente permet alors au vendeur ou à l'acquéreur d'exiger un dédommagement en cas de non-respect de l'engagement.

La clause se portant sur le versement d'un dépôt de garantie de 10 %

La **clause se portant sur le versement d'un dépôt de garantie** est courante lors d'une transaction immobilière. Elle permet de garantir l'achat et la vente du bien en question grâce au versement d'une somme généralement égale à 10% du prix de vente en guise d'acompte pour le compromis de vente. Elle sera ensuite déduite du prix de vente lors de la signature de l'acte authentique de vente. Si la vente du garage n'est pas finalisée à cause d'une condition suspensive non réalisée ou de la faute du vendeur, l'acompte est généralement remis à l'acheteur. Si la transaction n'est pas réalisée suite à la rétractation de l'acheteur, les conditions de remise ou non de l'acompte sont, en principe, définies dans la clause.

La clause se portant sur le délai de rétractation de 10 jours

En principe, l'acheteur dispose d'un **délai de rétractation de 10 jours pour renoncer à l'achat d'un bien sous compromis de vente**. Cette disposition s'applique uniquement à l'acheteur particulier, mais pas au vendeur ni à l'acquéreur professionnel. Dans le cas de la vente d'un garage seul, son application n'est pas automatique. L'insertion d'une clause portant sur le délai de rétractation de 10 jours peut alors être nécessaire dans certains cas.

Les conditions suspensives du compromis de vente d'un garage

Les **conditions suspensives dans un compromis de vente d'un garage** constituent une **solution efficace pour sécuriser la transaction**. La vente ne pourra être conclue que si les conditions intégrées à l'avant-contrat sont réalisées. Dans le cas contraire, la vente est caduque et le compromis de vente nul.

Condition suspensive d'obtention d'un prêt

La condition suspensive d'obtention d'un prêt permet de **conditionner la vente à l'obtention d'un crédit pour financer l'achat du garage**. Sa durée est généralement

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’un mois. Si le prêt n’est pas accordé sous ce délai, le compromis de vente sera annulé.

Condition suspensive d’absence de servitude

La condition suspensive d’absence de servitude permet de **conditionner la transaction à l’obtention d’un certificat d’urbanisme attestant l’absence de restriction** pouvant déprécier le bien acquis. Il permet l’acquisition d’un bien avec un droit de passage légal ou conventionnel.

Condition suspensive d’absence d’inscription hypothécaire

Un compromis de vente du garage peut aussi comprendre une clause sur la condition suspensive d’absence d’inscription hypothécaire. La **transaction sera caduque sans l’inscription hypothécaire**.

© 2023 LEGALPLACE SAS