

Compromis de vente sans notaire : avantages, risques, validité

Description

Face à un acte de vente immobilier, il est envisageable de signer un [compromis de vente](#) sans notaire. Cela présente quelques avantages, tels qu'un gain de temps considérable et un coût a priori réduit. C'est d'un acte sous seing privé, c'est-à-dire une convention établie et écrite par les deux parties elles-mêmes ou par des tiers mandatés, comme des professionnels de l'immobilier. Attention, pour être valable, il est conseillé de rédiger le compromis de vente sans notaire grâce à un modèle conforme à la loi en vigueur afin de les contraintes de forme et de contenu.

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](#)

Définition du compromis de vente

En vertu de [l'article 1589 du Code Civil](#), le compromis de vente est une convention par laquelle l'acheteur et le vendeur s'engagent à donner leur consentement mutuel pour la vente à venir. Il constitue la première étape dans le processus de vente immobilière. Les mentions du compromis de vente doivent préciser les modalités et les conditions de l'acte de vente immobilier.

La promesse de vente ne donne pas naissance à l'acte de vente définitif. Cependant, les deux parties sont engagées l'une envers l'autre et sont donc tenues à une obligation de faire : celles d'accomplir les formalités nécessaires avant que les parties procèdent à la signature de l'acte de vente. Il s'agit notamment de l'obtention d'un prêt immobilier ou d'un permis de construire.

La promesse de vente vaudra vente, lorsqu'il y a consentement mutuel sur la chose et le prix objet de la vente. Ainsi, même si généralement [un délai s'écoule entre la conclusion du compromis de vente et la signature de l'acte de vente](#), la vente est toutefois réputée conclue. En revanche, le transfert de propriété du bien immobilier ne sera effectué qu'à la signature de l'acte de vente. Pour rappel, en principe, le transfert de propriété du bien s'effectue concomitamment avec le consentement à la vente.

C'est pourquoi, en pratique, une condition suspensive est incluse dans le compromis de vente permettant de retarder le transfert de propriété afin que toutes les formalités nécessaires à la vente soient accomplies par les deux cocontractants (obtention d'un prêt bancaire ou d'un permis à construire par exemple). Une condition suspensive permet au contrat de produire ses effets si et seulement si un événement futur et incertain survient, en vertu de [l'article 1304 du Code Civil](#).

Si ledit compromis comporte des conditions suspensives, la vente ne sera parfaite qu'à la réalisation des conditions.

Pour y modifier un élément substantiel, un [avenant au compromis de vente](#) sera nécessaire.

À savoir : lorsque vous consentez à un compromis de vente à condition d'obtenir un prêt immobilier, il est obligatoire de notifier cette condition suspensive. Elle s'applique même si elle n'est pas mentionnée expressément dans la promesse synallagmatique de vente.

En général, le compromis ou la promesse synallagmatique de vente est rédigé et signé devant un notaire ; il prendra alors la forme d'un acte authentique. Mais pour une vente ou un [achat immobilier, le choix du notaire](#) est parfois difficile. Ainsi, s'il s'agit d'une vente entre deux particuliers, cette étape n'est pas obligatoire sauf si le délai entre la signature du compromis de vente et l'acte définitif de vente excède 18 mois. Le compromis de vente sans notaire est un acte sous seing-privé, c'est-à-dire que la convention est établie par les parties elles-mêmes ou par un tiers mandaté. C'est pourquoi, il peut être signé directement entre particuliers ou par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier (agent immobilier).

À savoir : à compter de la notification du compromis de vente, les parties disposent d'un délai de rétractation de 10 jours conformément à [l'article L271-1 du Code de l'habitation et de la construction](#). La notification du compromis de vente doit être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception pour que le délai commence à courir.

En principe, il est d'usage que le futur acquéreur verse au vendeur un acompte, également appelée indemnité d'immobilisation, qui correspond à une fraction du prix de la vente établi par l'acheteur et le vendeur. Cette pratique n'est nullement obligatoire mais fréquente lors d'une vente immobilière car elle permet au vendeur de s'assurer de la bonne foi de l'acheteur et de lui offrir une garantie. En général, le montant de l'acompte est compris entre 5% et 10% du prix de vente, même s'il n'y a pas de minimum requis. Si vous décidez de signer le compromis de vente devant notaire,

l'acompte devra être versé directement au notaire. La somme ne sera pas encaissée mais sera toutefois bloquée jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente. Quant au compromis de vente sans notaire, l'acompte sera versé à l'agent immobilier si l'acheteur et le vendeur décident de passer par l'intermédiaire de professionnels de l'immobilier.

À savoir : si vous signez un [compromis de vente](#) sans passer par un notaire ou un agent immobilier, aucun acompte ne peut être exigé avant le délai légal de rétractation de 10 jours.

Une fois passé le délai de rétractation, vendeur et acheteur sont engagés l'un envers l'autre. Si l'acheteur renonce finalement à la vente, l'acompte versé sera perdu et le vendeur pourra l'encaisser à titre d'indemnisation.

Bon à savoir : Il convient de réaliser un [état des lieux](#) en amont de [la signature de l'acte de vente](#).

Un compromis de vente sans notaire, est-ce valable ?

Dans le cas vente d'un bien immobilier, la signer le compromis de vente sans notaire est tout à fait envisageable. Pour rappel, un notaire est un officier public, ce qui confère à la promesse synallagmatique de vente la nature d'acte authentique. Si vous décidez de vous passer du notaire, l'acte conclu sera [un acte sous seing privé](#).

À savoir : il faut noter que le passage devant notaire devient obligatoire si le délai entre la signature du compromis de vente et la conclusion de l'acte de vente est supérieur à 18 mois.

Signer un compromis de vente peut revêtir des avantages, notamment si la vente immobilière est effectuée entre deux particuliers, mais elle peut toutefois s'avérer risquée.

À savoir : dans certains cas la présence d'un notaire est obligatoire, notamment lorsqu'il s'agit d'un [compromis de vente d'un garage](#).

Quels sont les avantages d'un compromis de vente sans notaire ?

Réduction des délais

De façon évidente, un compromis de vente signé sous seing privé entre particuliers constitue un gain de temps considérable. En effet, les délais d'obtention d'un rendez-vous chez le notaire sont souvent très longs. Trouver une date d'entente où les deux parties sont disponibles peut également s'avérer compliqué. Or, la signature d'un compromis de vente sans notaire peut s'effectuer le week-end ou un jour férié, lorsque acheteur et vendeur sont généralement plus flexibles.

Si les deux particuliers décident de conclure ledit compromis sans notaire, il y a toutefois une obligation de présence des deux parties lors de la signature. En cas d'indisponibilité de l'une ou l'autre des parties, il est toujours possible de recourir à une procuration pour désigner un tiers mandataire qui sera autorisé à signer pour le compte de la partie absente.

Attention! Pour être valable, la procuration doit être écrite, mentionner expressément le mandataire désigné et les fonctions précises qui lui sont assignées. Le mandataire sera tenu de ne pas dépasser les missions qui lui sont confiées sous peine d'engager sa responsabilité contractuelle.

Réduction du coût

Recourir au compromis de vente sous seing privé sans l'intervention de notaire peut également présenter des avantages en terme de coûts. En effet, depuis un arrêté du 26 février 2016, les notaires ne sont plus soumis à un tarif national et peuvent librement fixer leurs honoraires. Les frais de rédaction et de conseil juridique peuvent donc se révéler conséquents.

Cependant, cet argument est toutefois à nuancer. La rédaction de la promesse de vente devant notaire coûte en moyenne entre 300 et 500 euros, sachant que certains notaires ne font pas payer la signature de l'acte. Les frais payés se résument donc aux diligences effectuées par le notaire pour remplir son obligation d'information envers les cocontractants ainsi que son activité de conseil juridique.

À savoir : contrairement à [la promesse unilatérale de vente](#), le compromis de vente n'a pas à être enregistré auprès des services fiscaux. Cependant, cette démarche administrative peut être recommandée, notamment pour donner une date certaine au compromis de vente et le rendre opposable aux tiers.

Quels sont les risques d'un compromis de vente sans notaire ?

Signer une promesse de vente sans notaire entre particuliers ou par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier peut se révéler risqué.

Conditions à respecter

Tout d'abord, si les délais sont a priori raccourcis, ils peuvent être prolongés si les particuliers ont manqué de diligence et ont failli au respect des conditions de fond et de forme, très strictes en matière de compromis de vente.

S'agissant des conditions, les deux parties doivent disposer de la capacité juridique de passer un tel contrat. Elles doivent également consentir mutuellement à déterminer la chose et le prix.

Signature et documents à annexer

S'agissant des conditions de forme, la signature d'un compromis de vente est soumise à des formalités bien spécifiques. Des mentions obligatoires sont notamment à faire figurer dans cet avant-contrat, telles que l'identité des parties, l'adresse et la description du bien (équipements, éventuelles hypothèques ou servitudes grevant le bien immobilier par exemple).

Depuis la loi Alur de mars 2014, la liste des justificatifs à joindre au compromis de vente a été rallongée afin d'informer au mieux l'acheteur de la situation de l'immeuble, de son organisation et de la santé financière du vendeur. Plusieurs diagnostics techniques sont notamment à ne pas oublier. Si les particuliers omettent de transmettre plusieurs pièces au dossier, les délais peuvent se rallonger.

C'est pourquoi, les particuliers doivent s'assurer de prendre appui sur un modèle pré-rédigé conforme à la loi. [L'équipe de LegalPlace vous a rédigé un compromis de vente à remplir pas à pas grâce à notre assistant juridique en ligne.](#)

Attention : tant que les justificatifs n'ont pas été joint au compromis de vente n'ont pas été transmises, l'acquéreur peut renoncer à la vente sans motif ni indemnité à verser au vendeur, malgré la signature de l'avant-contrat ! Veillez donc bien à ne rien oublier si vous choisissez de ne pas passer par un notaire. Voici la [liste des documents obligatoires à annexer à votre compromis de vente](#).

Absence de conseils juridiques

Enfin, la conclusion d'un compromis de vente sans notaire vous expose à un engagement contractuel sans avoir obtenu au préalable des conseils juridiques et fiscaux qui peuvent pourtant être précieux. Si votre avant-contrat à la vente comporte des conditions suspensives retardant le transfert de propriété jusqu'à l'obtention d'un prêt bancaire ou d'un permis de construire par exemple, vous pouvez [faire appel à notre équipe d'avocats expérimentés](#). Il en est de même si vous souhaitez obtenir des renseignements sur les conséquences fiscales d'un compromis de vente selon votre situation matrimoniale.

Bon à savoir : il est possible de [signer le compromis de vente chez une agence](#), cela présente des avantages notamment le prix.

Grâce à LegalPlace, rédigez votre compromis de vente sans notaire !

LegalPlace a accompagné plusieurs milliers de particuliers à rédiger leur compromis de vente. L'avantage c'est que c'est simple et efficace car celui-ci s'adapte à votre situation en fonction du formulaire que vous complétez.

Il est enfin possible de rédiger un compromis de vente sans avoir besoin d'un notaire et pour un prix raisonnable (15 euros en moyenne).

Vous pourrez donc procéder à la vente directement entre particuliers et éviter ces frais de notaires.