Compromis de vente d’un terrain

Description

Le compromis de vente d’un terrain matérialise l’accord entre le vendeur du terrain et son acquéreur. Cet avant-contrat est également connu sous l’appellation de « promesse synallagmatique de vente ».

Il fixe les modalités de la vente, l’engagement des parties, mais détaille également les caractéristiques du terrain objet de ladite vente.

Modèle de compromis de vente

Qu’est-ce que le compromis de vente d’un terrain ?

L’acquisition ou la vente d’un terrain représente une étape importante qui nécessite une compréhension approfondie du processus juridique et administratif. Le compromis de vente, souvent le premier pas formel dans cette transaction, joue un rôle crucial.

Définition

Il s’agit d’un avant-contrat, préalable à la rédaction du contrat de vente, dans lequel les deux parties, acheteur et vendeur, **s’engagent réciproquement l’un envers l’autre concernant la vente d’un terrain**.

Ce document définit alors les conditions dans lesquelles les parties souhaitent que la vente ait lieu. Il s’agit notamment de **s’accorder sur le bien** (en l’occurrence, un terrain) et sur le prix d’achat de ce bien. Après signature du compromis, les conditions de cette vente ne peuvent plus être modifiées, sauf accord exprès des deux parties.

En effet, **le compromis de vente du terrain vaut vente**. Dès l’instant de sa signature, les parties se comportent comme vendeur et acheteur, et se promettent de rendre la vente effective après réalisation des conditions dites « suspensives » dont le contrat fait mention.

Attention : Le compromis de vente vaut juridiquement une vente. Les deux parties s’engagent l’une envers l’autre à conclure une vente à un prix déterminé d’un commun accord. La rupture de ce dernier peut entraîner des dommages et intérêts. Si quelque chose s’oppose finalement à la vente et en cas de clause de substitution, il pourra

© 2023 LEGALPLACE SAS

éventuellement y avoir un sous-compromis de vente en faveur d'un tiers.

Utilité

L'utilité d'un compromis de vente d'un terrain réside dans l'engagement pris par les parties. En effet, une fois le compromis signé, **le vendeur et l'acheteur sont liés par les termes du contrat.**

Ce dernier précise l'ensemble des éléments caractérisant la vente, ses conditions et notamment le prix sur lequel les parties se sont accordées. Concrètement, **il prépare les éléments essentiels de la vente**, tout en permettant :

- À l'acheteur de bénéficier d'un délai pour demander l'octroi d'un prêt ou d'un permis de construire ;
- Au notaire d'effectuer les vérifications nécessaires concernant le bien.

Différents types de compromis de vente pour un terrain

Il existe 3 sortes de terrains pouvant faire l'objet d'un compromis de vente :

- Les terrains agricoles ;
- Les terrains en lotissement
- Les terrains hors lotissement (aussi nommés « terrains isolés »).

Terrains agricoles

Ces terrains ne sont ni constructibles ni en lotissement. Ils sont généralement exploités pour les besoins d'une activité agricole, et, à ce titre, tout compromis les concernant doit faire l'objet d'une **signalisation à la Société d'aménagement foncier d'établissement rural** (SAFER).

Si elle estime que le projet de vente n'est pas en accord avec les politiques de préservation des zones naturelles et agricoles, la SAFER peut jouer de son **droit de préemption** pour acheter le terrain concerné.

Terrains en lotissement

Afin de conclure un compromis de vente d'un terrain en lotissement, les acquéreurs doivent pouvoir **justifier de l'obtention d'un permis d'aménager.**

En effet, l'obtention d'un tel permis est une étape **indispensable à la signature d'un compromi**

© 2023 LEGALPLACE SAS

s pour un terrain en lotissement. Avant l'obtention de ce document, seule la conclusion d'une promesse unilatérale de vente est autorisée.

L'obtention de ce permis peut par ailleurs valablement faire l'objet d'une condition suspensive s'il s'agit d'un terrain isolé.

Terrains isolés

Un terrain isolé peut également faire l'objet d'un compromis de vente. Si tel est le cas, il faudra songer à **annexer au compromis un certificat d'urbanisme**, afin d'attester que le projet est réalisable.

Que doit-il contenir ?

Le compromis de vente d'un terrain doit contenir :

- Les mentions obligatoires imposées par la loi ;
- Les éventuelles clauses complémentaires imposées par les parties ;
- Les conditions suspensives de vente.

Bon à savoir : Si le compromis de vente a une durée de validité supérieure à 18 mois, il devra avoir la forme d'un acte authentique. C'est une obligation.

Mentions obligatoires

Pour rédiger un compromis de vente de terrain **conforme à la loi**, il est important d'y insérer les mentions suivantes :

- Identité et coordonnées des parties (vendeur et acquéreur) ;
- Description détaillée du terrain concerné par la vente (superficie, adresse et références cadastrales, bornage s'il existe) ;
- Prix de vente et modalités de paiement (il faut également préciser si le terrain est acquis à l'aide d'un prêt ou non) ;
- Toute hypothèque ou de servitude sur le terrain ;
- Montant de l'indemnité d'immobilisation ;
- Montant des honoraires du professionnel chargé de la vente ;
- Personne chargée de payer ces honoraires (vendeur ou acheteur) ;
- Délai pour la signature de l'acte de vente.

Des conditions suspensives, que nous étudierons ci-dessous, peuvent également y

© 2023 LEGALPLACE SAS

figurer.

Zoom : Le compromis peut cependant être rédigé entre particuliers. Il est toutefois nécessaire de le rédiger minutieusement car il engage les parties. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition un modèle de compromis de vente, facilement personnalisable grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Mentions supplémentaires

Les parties peuvent décider d'insérer des clauses spécifiques dans le compromis de vente du terrain. Ces clauses peuvent par exemple concerner les **prorogations automatiques des délais** en cas de difficultés à obtenir des documents administratifs (contrat de prêt, permis d'aménager, permis de construire, etc.).

Conditions suspensives

Conformément à l'article 1304 du Code civil, une condition est suspensive dès lors que la naissance du contrat (en l'occurrence, le compromis de vente du terrain) est soumise à la **survenance d'un évènement futur et incertain déterminé dans le contrat**. Si l'accomplissement de cet événement rend la vente parfaite, la non réalisation d'une condition suspensive entraine quant à elle la caducité de ce contrat.

Le compromis de vente d'un terrain peut généralement être soumis aux conditions suspensives suivantes :

- L'obtention d'un permis de construire ;
- L'obtention d'un prêt pour l'acquisition du terrain.

L'obtention d'un permis de construire pour le logement qui sera bâti sur le terrain

L'obtention d'un permis de construire n'étant pas garantie pour l'acheteur, il est courant d'en faire une condition suspensive du compromis de vente du terrain.

En effet, l'achat d'un terrain est généralement **motivé par la possibilité d'y construire un logement**. L'acheteur qui n'est pas autorisé à réaliser son projet de construction n'aura plus réellement d'intérêt dans la conclusion d'un acte de vente. Il est donc vivement recommandé d'en faire une condition suspensive.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Bon à savoir : Le permis de construire est à distinguer de la déclaration préalable Cerfa n°13703 de travaux qui, elle, ne concerne que les travaux de faible importance.

L'obtention d'un prêt bancaire pour l'achat du terrain par l'acheteur

De la même façon, en l'absence de financement, certains acheteurs n'ont pas la possibilité d'acheter le terrain.

Aussi, si vous souhaitez recourir à un prêt pour votre acquisition, il est recommandé de **subordonner la conclusion du compromis à l'obtention de ce prêt**. Cette option est prévue par l'article L313-41 du Code de la consommation.

En l'absence de condition suspensive d'obtention de prêt, l'acheteur devra remplir ses obligations (et trouver un autre mode de financement) ou accepter de perdre le montant de l'indemnité d'immobilisation en se rétractant.

A noter : généralement, il faut justifier de 3 refus de prêts (de 3 banques différentes) afin de valablement mettre en œuvre la clause suspensive et de pouvoir récupérer l'indemnité d'immobilisation. Ces 3 refus sont désormais exigés pour éviter les abus d'acquéreurs non sérieux.

Quels sont les documents à fournir en annexe du compromis de vente du terrain ?

Lors de la conclusion d'un compromis de vente de terrain, le vendeur doit fournir à l'acheteur un ensemble de documents reflétant l'état global du bien :

- L'état des risques et pollutions du sol ;
- L'état des nuisances sonores aériennes dans les zones concernées par un plan d'exposition au bruit ;
- Une étude de sol dans les zones exposées aux mouvements de terrains.

L'ensemble doit être annexé au compromis et remis à l'acheteur.

A noter : s'il s'agit d'un compromis pour un terrain en lotissement, il faudra également remettre à l'acheteur le règlement du lotissement ainsi que son cahier des charges.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quels sont les délais dans le cadre d’un compromis de vente de terrain ?

La date de signature du compromis de vente d’un terrain constitue le **point de départ de deux délais** :

- Celui de réalisation des conditions suspensives ;
- Celui prévu pour la signature de l’acte de vente final.

Également, il faudra se pencher sur le délai de rétractation offert à l’acheteur. Ce délai s’applique ou non, en fonction de la nature du terrain objet de l’achat.

Délai de réalisation des conditions suspensives

Généralement, le compromis de vente d’un terrain prévoit un délai pour que l’acheteur **réalise l’ensemble des conditions suspensives** (obtention d’un prêt bancaire pour l’acquisition ou d’un permis de construire par exemple).

Ce délai peut **varier selon la nature des conditions suspensives**. Ainsi, il est courant que les parties prévoient au compromis une clause de prolongation automatique en cas d’insuffisance du délai initial.

Aussi, et comme il est fréquent que les démarches administratives prennent du temps, sachez qu’il est également possible de convenir d’une prorogation du délai par l’intermédiaire d’un **avenant au compromis**. Les deux parties devront alors s’accorder sur la durée de la prolongation, rédiger un avenant en ce sens, puis le signer pour qu’il prenne effet.

Délai entre le compromis et la vente finale

En principe, les parties laissent un **délai variant de 3 à 4 mois** entre la signature du compromis de vente et celle de l’acte authentique de vente devant notaire. Ce délai permet généralement aux acquéreurs de faire toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre des conditions suspensives.

Si le délai accordé n’est pas suffisant, il est ici aussi **possible de le proroger**, avec l’accord des deux parties. La signature de l’acte définitif de vente sera alors reportée à une date ultérieure.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Attention : certains départements limitent à 6 mois le délai maximal entre la signature du compromis et celle de l'acte de vente. Il s'agit du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

Quid du droit de rétractation de l'acheteur ?

Un délai de rétractation de **10 jours est offert à l'acheteur d'un terrain situé dans un lotissement** pour lequel il a bénéficié d'un permis d'aménager.

Ce délai prend racine au lendemain de la présentation de la promesse de vente par courrier recommandé ou remise en main propre. L'acheteur, s'il choisit de se rétracter, doit envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai au vendeur.

En cas de rétractation dans les délais, l'acheteur **se voir restituer l'indemnité d'immobilisation**, qui lui sera versée dans les 21 jours suivant l'expiration du délai de rétractation.

Bon à savoir : D'après l'article 642 du code de procédure civile, si le dernier jour du délai de rétractation tombe un samedi, un dimanche, un jour février ou chômé, le délai est prolongé au premier jour ouvrable suivant.

En revanche, dans le cadre de la vente d'un terrain isolé à bâtir, l'acheteur **ne bénéficie pas du droit de rétractation** après la signature du compromis. L'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation réserve le droit de rétractation aux actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation. Le terrain seul n'est pas concerné, excepté si les parties rédigent une clause contractuelle en ce sens dans le compromis de vente du terrain.

Quid de l'indemnité d'immobilisation ?

La vente d'un bien immobilier fait généralement l'objet du versement d'une indemnité dite « d'immobilisation ». Concrètement, il s'agit d'une somme d'argent que l'acheteur verse au notaire après la signature du compromis de vente du terrain **en échange de l'immobilisation du bien par le vendeur**.

Cette somme lui sera remise à titre de compensation en cas de rétractation de l'acheteur en dehors du délai légal ou s'il se rétracte malgré la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

Bon à savoir : Pour protéger le terrain, il est possible de conclure un bail à construction

© 2023 LEGALPLACE SAS

.

L’indemnité d’immobilisation dans le compromis de vente d’un terrain en lotissement

Dans ce cas, le montant de l’indemnité d’immobilisation **ne peut dépasser 5% du prix de vente** et doit être versée sur le compte séquestre du notaire au jour de la signature du compromis. Elle sera versée au vendeur à titre d’acompte sur le prix de vente si cette dernière est entérinée par un acte authentique de vente (autrement dit, si l’acheteur lève l’option).

En cas de rétractation de la part de l’acheteur **deux situations sont à distinguer** :

- Rétractation dans les délais légaux : le montant de l’indemnité d’immobilisation est reversé à l’acquéreur dans les 21 jours suivant l’expiration du délai ;
- Rétractation hors délai : l’indemnité est versée entièrement au vendeur.

Enfin, si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans les délais déterminés par le compromis de vente du terrain, alors **l’indemnité devra être reversée à l’acquéreur dans un délai de 3 mois.**

A noter : cette indemnité n’est obligatoire que s’il s’agit d’un terrain en lotissement ou dans le cas où le compromis a été signé par une personne physique et que sa durée de validité est supérieure à 18 mois.

L’indemnité d’immobilisation dans le compromis de vente d’un terrain isolé

Pour un terrain isolé, le montant de l’indemnité d’immobilisation **varie généralement entre 5 et 10% du prix de vente**. Il doit être versé sur le compte séquestre du notaire au jour de la signature du compromis de vente du terrain et sera en principe conservé jusqu’à signature de l’acte définitif.

Puisqu’il n’existe **pas de délai de rétractation pour une telle vente,** ce montant sera soit :

- Reversé au vendeur à titre de compensation financière si l’acheteur renonce à l’achat ;
- Déduit du prix de vente au moment de la signature de l’acte définitif de vente.

© 2023 LEGALPLACE SAS

FAQ

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

Le notaire doit impérativement intervenir lorsque le délai entre la conclusion de la promesse synallagmatique et la signature de l'acte de vente excède 18 mois ou s'il s'agit d'un terrain en lotissement.

Combien coûte un compromis de vente ?

Lorsque le compromis de vente est rédigé chez un notaire, celui-ci coûte entre 200 et 400€. Selon les notaires le prix est susceptible de varier. Des prix plus avantageux peuvent être pratiqués si la rédaction a lieu sous seing privé (entre particuliers ou auprès d'une agence immobilière).

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comment signer un compromis de vente ?

Un compromis de vente peut être signé électroniquement ou manuscritement, selon la forme de l’acte authentique. Un exemplaire doit être édité pour chacune des parties à la vente.

© 2023 LEGALPLACE SAS