Quels délais entre la promesse, le compromis et l’acte de vente ?

Description

Lors de la vente d’un bien immobilier, plusieurs délais s’écoulent entre la promesse, le compromis de vente et la signature de l’acte de vente définitif.

Ainsi, ce n’est qu’à l’issue de toute cette procédure que l’achat immobilier est finalisé et que le transfert de propriété s’effectue. Durant ce délai, un certain nombre de démarches sont à réaliser, ce qui explique sa durée.

Modèle de compromis de vente

Quelles sont les étapes à respecter pour réaliser un achat immobilier ?

Lors d’un achat immobilier, le vendeur et l’acquéreur potentiel doivent **passer par différentes étapes** avant de finaliser la vente, ce sont notamment :

1. la promesse de vente
2. le compromis de vente
3.

© 2023 LEGALPLACE SAS

l'acte définitif de vente

Étape 1 : La promesse de vente

La promesse de vente est consacrée par le nouvel article 1124 du Code Civil. Il s'agit d'un acte en vertu duquel le propriétaire du bien immobilier s'engage auprès de l'acquéreur potentiel à lui vendre son bien à un prix déterminé, qui correspond généralement à l'offre d'achat au prix de l'annonce.

Cet engagement **a une durée limitée d'environ 2 ou 3 mois** selon les stipulations de l'acte et correspond à la promesse unilatérale de vente consacrée par la réforme.

Attention : Pendant la durée de la promesse de vente, le vendeur a interdiction de renoncer à la vente ou de proposer le bien immobilier à un tiers acquéreur. Tout contrat conclu avec un tiers connaissant l'existence de la promesse unilatérale de vente est réputé nul.

Par abus de langage, promesse et compromis de vente sont souvent confondus. Pourtant, il convient de faire la différence entre promesse et compromis de vente.

© 2023 LEGALPLACE SAS

En somme, la promesse de vente **constitue un droit d'option** accordé à l'acquéreur potentiel en vue de conclure un acte de vente dont les éléments substantiels sont déjà déterminés et pour la formation duquel ne manque plus que le consentement de l'acheteur.

Étape 2 : Le compromis de vente

Le compromis de vente intervient une fois que l'acheteur a levé l'option. Les parties peuvent de ce fait, **conclure un compromis de vente**, appelé aussi promesse synallagmatique de vente.

À la différence de la promesse de vente, dans le compromis de vente, les **deux parties sont engagées l'une envers l'autre** : le vendeur livre le bien déterminé et l'acheteur paie le prix convenu.

La signature du compromis de vente **peut s'effectuer chez le notaire**, il s'agit alors d'un acte authentique. Néanmoins, les délais de rendez-vous chez le notaire peuvent être assez longs, retardant alors le processus de vente.

C'est pourquoi, de plus en plus de particuliers décident d'opter pour la conclusion du compromis de vente sans notaire, autrement dit sous forme d'acte sous seing privé.

Bon à savoir : Il est également possible de signer un compromis de vente par le biais d'une agence immobilière.

En général, le compromis de vente prévoit des clauses suspensives sans l'accomplissement desquelles l'acte définitif de vente ne pourra être conclu. Il s'agit, le plus souvent, de l'obtention d'un prêt bancaire ou d'un permis de construire dans le cadre du compromis de vente d'un terrain par exemple.

Par ailleurs, il est d'usage que l'acheteur verse au vendeur une indemnité d'immobilisation dont la somme **correspond généralement à 5 % à 10 %** du prix final de la vente. On parle alors d'acompte dans le compromis de vente. Il s'agit d'une garantie offerte au vendeur permettant de renforcer le lien contractuel entre les deux parties et de s'assurer de la solvabilité de l'acheteur.

Une fois l'acte de vente finalisé, l'indemnité d'immobilisation sera imputée au prix final. À défaut, si l'acheteur n'a pas pu réaliser les conditions suspensives le compromis pourra être déclaré caduc et permettre ainsi à l'acheteur d'être désengagé, sans frais.

Zoom: Le juge peut requalifier une promesse de vente et inversement, lorsque les 2

© 2023 LEGALPLACE SAS

parties possèdent un contrat non conforme. C'est pourquoi LegalPlace met à votre disposition un modèle de compromis de vente personnalisable grâce à un formulaire à remplir en ligne. Il constitue l'avant-contrat nécessaire avant toute acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation.

Étape 3 : L'acte définitif de vente

Contrairement aux étapes précédentes, l'acte définitif de vente doit **être obligatoirement conclu devant un notaire**, qui est un officier public.

Les parties le **signent généralement 3 ou 4 mois après la conclusion du compromis de vente**, le temps que l'acheteur puisse réaliser les conditions suspensives stipulées dans la promesse synallagmatique de vente.

C'est ce contrat final qui acte le transfert de propriété et la remise des clés du bien par le cédant au nouveau propriétaire.

Quels sont les délais entre la promesse, le compromis et l'acte de vente ?

Comme vu précédemment, il faut respecter plusieurs étapes pour l'achat d'un bien immobilier.

Tout d'abord, il faut trouver un acquéreur. Cette étape **met généralement entre 1 mois et 1 an** selon le marché immobilier et selon la qualité de l'annonce immobilière.

Après avoir trouvé un acquéreur, le vendeur lui formulera une promesse de vente. Comme vu précédemment, cette dernière n'engage que le vendeur. Les dispositions de la promesse unilatérale de vente doivent préciser une durée d'engagement du vendeur qui **correspond généralement à 2 ou 3 mois**.

Lorsque l'acheteur aura levé l'option, il faudra signer un compromis de vente. Il est possible de le signer entre particuliers par acte sous seing privé ou chez le notaire. Signer un compromis de vente entre particuliers **permet de réduire considérablement les coûts**.

Attention : Si vous choisissez de signer un compromis de vente chez le notaire, pensez à vous munir de toutes les pièces justificatives obligatoires afin d'écourter au maximum les délais.

© 2023 LEGALPLACE SAS

À l'issue de la conclusion du compromis de vente, **s'écoule en général un délai d'au moins 3 mois** avant la signature de l'acte définitif de vente.

A noter : Si le compromis de vente peut tout à fait être conclu sous seing privé, c'est-à-dire entre particuliers, l'acte définitif de vente doit obligatoirement être signé chez le notaire.

Quelles sont les démarches réalisées durant les délais entre promesse, compromis et acte de vente ?

Durant les délais entre promesse et acte de vente, un certain nombre de démarches sont à réaliser. Selon les cas de figure, les délais peuvent être relativement longs et cela s'explique par plusieurs facteurs :

- le respect du délai de rétractation de l'acquéreur : dès la transmission de toutes les pièces nécessaires à la constitution du compromis de vente, l'acheteur bénéficie d'un délai légal de 10 jours pendant lequel il peut se rétracter sans besoin de justifier d'un motif légitime. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation lui revient de plein droit ;
- la vérification du droit de préemption : il s'agit de la vérification des documents d'urbanisme tels que le droit de préemption de la commune, du département ou de l'État, l'origine de la propriété, ou encore les états hypothécaires. Ce droit de préemption ne peut être avancé que par 2 titulaires : un locataire si le bien est en location et la mairie. Il faut en effet rappeler que le droit de préemption du locataire subsiste si le bien loué vient à être vendu. C'est également l'occasion de procéder à une vérification des états civils des cocontractants ;
- la réalisation des conditions suspensives : comme vu ci-dessus, la signature de l'acte définitif de vente est subordonnée à la réalisation de clauses suspensives telles que l'obtention d'un prêt bancaire par l'acheteur. Il faut donc laisser un peu de temps à ce dernier afin qu'il puisse contacter des établissements bancaires pour solliciter son prêt. La durée légale pour obtenir une proposition est de 30 jours minimum.

Comment adapter ces délais selon sa situation ?

Il est possible d'allonger ou de raccourcir les délais entre la promesse, le compromis ou l'acte de vente selon sa situation.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Seuls 2 délais sont incompressibles, à savoir le délai de rétractation :

1. d'une promesse de vente : il s'agit de 10 jours accordés à l'acheteur, auquel s'ajoute le délai prévu dans les dispositions de la convention dont bénéficie l'acquéreur potentiel pour lever ou non l'option ;
2. d'un compromis de vente : il s'agit également de 10 jours accordés à l'acheteur pour qu'il puisse réfléchir et éventuellement renoncer à la vente. Le délai commence à courir dès la présentation de la lettre recommandée attestant la signature du compromis de vente.

À la suite d'un compromis de vente, la rétractation du vendeur ne peut intervenir. Ce dernier **ne dispose d'aucun droit de rétractation**. Il peut néanmoins envisager une résiliation amiable ou judiciaire.

Il est toujours possible de **signer l'acte définitif de vente avant l'échéance prévue** dans le compromis de vente si toutes les conditions suspensives ont été réalisées et si toutes les diligences ont été effectuées par le notaire chargé du dossier.

Attention : Il convient toutefois de noter qu'une promesse de vente prévoyant une durée de plus de 18 mois doit obligatoirement être rédigée devant un notaire, qu'il s'agisse de la durée initiale ou d'une prorogation.

Inversement, à la convenance des parties, le délai prévu dans la promesse de vente ou le compromis de vente peut être rallongé.

FAQ

Est-ce obligatoire de verser un acompte lors de la signature d'un compromis de vente ?

Lors de la signature d'un compromis de vente, il est d'usage que l'acquéreur verse une somme au titre de l'acompte. Mais cet acompte ne constitue pas une obligation légale.

Quelle est la différence entre une promesse de vente et un compromis de vente ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les deux constituent des avant-contrats. Cependant, à la différence du compromis de vente qui engage les deux parties, la promesse engage uniquement le vendeur.

Combien coûte un compromis de vente ?

Lorsque le compromis de vente est rédigé chez un notaire, celui-ci coûte en moyenne entre 150 et 300 €. 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