Signer un compromis de vente sans acompte : possible mais risqué

Description

Avant de conclure l'achat ou la vente d'un bien immobilier, il est **nécessaire d'établir un compromis de vente** entre les deux parties. Pour encore plus de sécurité du côté du vendeur, il est d'usage que l'acquéreur verse un acompte ou une indemnité d'immobilisation. Quel est le montant à payer ? Existe-t-il des réglementations concernant cette avance ? Peut-on signer un compromis de vente sans acompte ? Tout ce qu'il y a à savoir sur ce versement et les risques liés à son non-paiement.

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](#)

Rappel : qu'est-ce qu'un compromis de vente ?

Le [compromis de vente](#) ou [promesse synallagmatique](#) de vente est un engagement de vente réalisé entre le vendeur et l'acheteur. S'agissant d'un **contrat d'avant-vente**, il scelle la vente d'un bien à un prix fixé entre les deux parties. Dans un cadre juridique, ce document équivaut à une vente et en cas de rétractation du vendeur ou de l'acquéreur, l'autre est dans le droit de le contraindre à payer des dommages et intérêts.

Les caractéristiques d'un compromis de vente

Le compromis de vente est disponible sous deux formes :

- [L'acte sous seing privé](#) : la rédaction tout comme la [signature du compromis de vente est réalisée via une agence](#) ou directement entre les deux parties ;
- L'acte authentique : la rédaction est réalisée par un notaire et la signature est effectuée sous son encadrement.

Il n'est pas indispensable de faire reconnaître la promesse synallagmatique de vente par les services fiscaux, ce qui diminue les frais de dossier. Le **contenu de ce contrat doit être adapté à la situation personnelle** du vendeur et de l'acheteur.

La différence entre un compromis de vente et une promesse de vente

Le compromis de vente est un justificatif dont la rédaction et la signature sont convenues par les deux parties. La [promesse unilatérale de vente](#), quant à elle, n'engage que le propriétaire. En effet, elle est assez similaire à un **contrat d'exclusivité** qui vise à vendre le bien uniquement au candidat acheteur. La durée de validité d'une promesse de vente s'étale entre deux et trois mois, et le vendeur ne peut ni renoncer à la vente ni suggérer le bien à quelqu'un d'autre.

De son côté, l'acquéreur paie au vendeur l'indemnité d'immobilisation. La valeur de cette indemnité varie selon la localisation du bien et est généralement comprise entre 5 et 10 % du prix de vente total. Si la vente du bien aboutit, ce montant est imputé à la somme à payer. Autrement, il reste acquis au vendeur en tant que dédommagement. Le droit d'[enregistrement d'une promesse de vente](#) est évalué à 125 € et reste à la charge de l'acheteur.

Rappel : l'acompte dans le compromis de vente

Facultatif, l'acompte pour un [compromis de vente](#) est une somme garantissant au vendeur l'achat du bien immobilier qu'il propose.

Le montant de l'acompte pour un compromis de vente

Au moment de conclure le compromis de vente, l'acheteur potentiel verse un acompte au vendeur. Comme son nom l'indique, ce dépôt de garantie offre une certaine sécurité au propriétaire. Même s'il est possible de signer un compromis de vente sans acompte et que le montant de l'acompte n'est pas encadré par la loi. [L'acompte pour le compromis de vente](#) permet aux contractants de **renforcer la conclusion du contrat**. Il est également gage de la **solvabilité de l'acheteur**.

En général, le montant de l'acompte pour un compromis de vente est similaire à celui d'une promesse de vente, c'est à dire compris entre 5 et 10 % du prix de vente définitif du bien. Cependant, il n'existe **aucune somme minimale ou maximale** pouvant être payée. Une négociation est possible entre les deux parties au cas où l'acquéreur ne

dispose pas des fonds suffisants.

La valeur de l'acompte dans un compromis de vente

Le versement d'un acompte lors de la signature d'un compromis de vente n'est pas obligatoire. Toutefois, cette opération est d'usage afin que l'acheteur témoigne de sa bonne foi. Au cas où le compromis n'est pas respecté, le vendeur peut garder la totalité de l'acompte pour dommages et intérêts.

Si vous vous demandez **comment payer l'acompte pour un compromis de vente**, sachez que celui-ci n'est pas directement perçu par le vendeur. En effet, c'est le notaire mandaté par le vendeur qui se charge de l'encaissement de l'acompte, soit au moment de la signature du compromis de vente soit plus tard. Le montant total est ensuite conservé sur un compte séquestre débloqué une fois l'acte de vente finalisé. Le règlement de l'acompte peut être réalisé par chèque ou par virement bancaire.

Compromis de vente sans acompte : possible ?

Pour fixer les deux parties lors de l'achat d'un bien immobilier, elles peuvent choisir entre payer un acompte ou non.

Le lieu de signature d'un compromis de vente

En attendant la signature de l'acte de vente définitif, le vendeur et l'acheteur du bien immobilier doivent signer un compromis de vente ou une promesse. Si la durée entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte de vente est **supérieure à 18 mois, elle doit être effectuée devant un officier public** qui peut être un notaire ou un huissier. On parle alors **d'acte authentique**.

Au cas où cette attente est **inférieure à 18 mois, le compromis de vente peut être rédigé par le vendeur et l'acheteur ou un agent immobilier**. Dans ce cas, il s'agit d'un **acte sous seing privé**. Que les parties optent pour un acte authentique ou sous seing privé, il est recommandé de conserver un exemplaire original du document. En fonction des engagements des deux parties, il est également possible qu'aucun acompte ne soit versé. Il s'agit d'un acte légal, mais pas conseillé.

Signer un compromis de vente sans acompte : les risques encourus

Comme dit plus haut, signer un compromis de vente sans acompte est un acte légal, mais risqué. En effet, si l'acquéreur est dans l'impossibilité de verser la somme de l'acompte prévu, le vendeur peut quand même signer le compromis. Ce geste est formellement déconseillé puisque le propriétaire permet alors à l'acquéreur d'annuler simplement la promesse, sauf si les clauses suspensives mentionnent un dédommagement en cas de renonciation.

Si l'acheteur est face à un souci pour réunir la totalité de l'acompte, le vendeur peut lui accorder quelques jours supplémentaires. Il est également possible de liquider l'acompte en plusieurs fois ou d'avancer moins des 5 % prévus. Sachez que si vous envisagez de demander un crédit immobilier, les établissements bancaires sont assez exigeants quant à la mention d'un **acompte pour compromis de vente sans apport**.

Les avantages d'une signature devant notaire

Lors de la signature du compromis de vente, il est généralement recommandé de s'adresser à un notaire. Ce professionnel se charge de la constitution du dossier, de la rédaction de l'avant-contrat et de l'assemblage des pièces annexes au contrat. Il est également qualifié pour vous prodiguer des conseils utiles et pour assurer la validité juridique de la transaction.

Si la présence d'un notaire est requise lors de la signature d'un compromis de vente avec un délai d'attente de l'acte définitif supérieur à 18 mois, il n'existe pas de frais spécifiques à sa prestation. Toutefois, l'acheteur doit payer entre 150 et 500 € le jour de la signature et se charge du choix du notaire en charge du dossier.

Les inconvénients de la signature sans notaire (sous seing privé)

Même si la signature du [compromis de vente sans notaire](#) est légale, elle n'est pas pour autant recommandée. En effet, lors de la constitution du dossier, il est impératif de respecter les formes afin que le document soit valide. Sachez que l'absence ou l'omission de certaines pièces ou de mentions peut générer un impact négatif sur la transaction.

Si vous optez pour un compromis de vente entre particuliers, il est possible que le délai de rétractation s'allonge, ce qui est désavantageant pour le vendeur. L'absence de ce professionnel vous expose également à un contrat sans conseils juridiques et fiscaux. À défaut de notaire, l'acheteur verse directement l'acompte au vendeur, ce qui constitue un risque énorme.

Les dossiers annexant le compromis de vente

Pour fournir un maximum d'informations sur le bien immobilier en vente, le vendeur doit annexer certaines pièces au compromis de vente. D'ailleurs, cette mesure est préconisée par la **loi Alur**. Ces annexes concernent les différents règlements de copropriété, le diagnostic technique du bien et son carnet d'entretien.

Les dossiers concernant l'organisation de l'immeuble

Ces annexes indiquent :

- Le règlement intérieur de copropriété qui est un document répertoriant l'ensemble des lots d'un bâtiment, la répartition des charges et les règles harmonisant la vie au sein de l'immeuble ;
- Les PV des assemblées générales des trois dernières années ;
- La fiche synthétique de la copropriété qui rassemble les statistiques financières et les données techniques de l'immeuble.

Le dossier concernant l'état de l'immeuble

Il s'agit du **carnet d'entretien de l'immeuble** qui est établi par le syndic de copropriété. Ce document comporte les dates des travaux effectués au sein de l'immeuble comme ceux de la réfection de la toiture ou l'entretien de la chaudière. Le vendeur ne remet plus ce carnet d'entretien au cas où l'acquéreur dispose déjà d'un lot dans l'immeuble ou si la vente concerne un lot annexe comme une place de parking ou un grenier.

Les documents concernant la situation financière de l'immeuble et du lot en vente

Ce dossier comprend :

- La somme des charges courantes du budget prévisionnel ;
- La totalité de la part du fonds travaux relié au lot vendu ;
- La somme de la dernière cotisation aux fonds réglée par le copropriétaire ;
- Le paiement de la charge accordée au syndicat des copropriétaires ;
- L'état des impayés de charges du syndicat et des fournisseurs (pour les copropriétés de plus de 10 lots).

Les pièces annexes complémentaires

Aux documents susmentionnés s'ajoutent :

- Une notice d'information concernant les droits et les obligations des copropriétaires ;
- Les conclusions du diagnostic technique général.

La rétractation

Selon la loi Macron, afin de se prémunir de tout engagement hasardeux lors de l'achat d'un bien immobilier, tout acheteur particulier bénéficie d'un [délai de rétractation entre le compromis de vente](#) et l'acte définitif.

Les modalités de rétractation

Si auparavant le délai de rétractation était de 7 jours, depuis le 6 août 2015, l'acquéreur bénéficie d'un rallongement de 3 jours, soit **10 jours**, à compter de la date de signature du compromis. Ce rallongement concerne uniquement l'achat d'un immeuble à usage résidentiel neuf ou ancien.

L'acheteur qui souhaite renoncer à l'achat peut annuler la transaction sans donner de motif particulier. Pour informer l'autre partie de son souhait, il lui envoie simplement un courrier recommandé avec accusé de réception. Si le délai de rétractation n'est pas dépassé, l'acquéreur n'est soumis à aucune pénalité.

Bon à savoir : si le dixième jour est un jour férié ou un week-end, le terme du délai est reporté au jour ouvré suivant.

La récupération de l'indemnité versée en cas de renonciation

Si l'acheteur revient sur son engagement et décide d'**annuler la signature de l'acte de vente**, il **récupère la totalité de la somme versée pour financer l'acompte du compromis de vente**. Par contre, il est important qu'il ne dépasse pas les 10 jours. Ce dépôt de garantie lui sera restitué au plus tard 21 jours après la date de la rétractation.

Au cas où l'acheteur n'informe le vendeur qu'une fois les 10 jours écoulés ou s'il n'a pas accompli correctement les indications mentionnées dans les clauses suspensives,

l'acompte est soit perdu soit encaissé entièrement par le vendeur à titre d'indemnité.

Si la **rétractation de l'acheteur n'a pas lieu** et que les conditions suspensives sont appliquées, la vente peut être conclue. Ainsi, l'acompte conservé dans un compte séquestre par le notaire est versé au vendeur et est déduit du prix de vente total du bien immobilier.

Les clauses suspensives

Les conditions ou [clauses suspensives du compromis de vente](#) sont des mentions spéciales que l'acheteur et le vendeur décident mutuellement d'inclure dans l'avant-contrat. Elles offrent la possibilité de prévoir l'invalidité du [compromis de vente](#) si des évènements se produisent. Il peut être question d'un refus de prêt, de la préemption de la commune ou d'un souci important de servitude lié au plan d'urbanisme. Il est possible d'ajouter d'autres conditions spécifiques à ces clauses, notamment l'attente de l'aval de la mairie pour le changement d'usage d'un local.

Bon à savoir : La clause suspensive est différente de la clause pénale qui oblige l'acheteur à verser des dommages et intérêts au vendeur au cas où il refuse d'effectuer la signature de l'acte de vente authentique. Elle est applicable sur un achat portant sur un logement à acheter via un crédit immobilier, un local mixte (logement et bureau) ou un terrain pour la construction d'habitations ou d'immeubles mixtes.