



Ors-immobilier

FORMATION 13
PROMESSE DE VENTE
OU
COMPROMIS

LES PROMESSES DE VENTE

- A. Conditions de validité des contrats de promesse de vente
- B. Formalisme commun à la promesse synallagmatique et unilatérale de vente
- C. Régime de la promesse unilatérale
- D. Régime de la promesse synallagmatique



INTRODUCTION

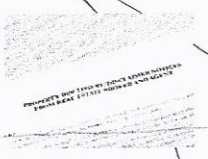
Une vente immobilière se fait toujours en deux temps

PRE CONTRAT nécessaire pour matérialiser un accord en attendant la vente définitive.

INTRODUCTION

TERMES UTILISES

- Compromis de vente
- Vente ss conditions suspensives
- Promesse de vente
- Promesse synallagmatique
- Promesse d'achat
- Promesse unilatérale



pre contrat

INTRODUCTION

2 grandes catégories de pré-contrats

- Promesse synallagmatique de vente :
compromis de vente ou vente ss conditions suspensives (le vendeur et l'acheteur sont liés)
- Promesse unilatérale de vente (le vendeur est le seul engagé)

A. CONDITIONS ET VALIDITE DES 2 AVANTS CONTRATS

1. La capacité et volonté des parties
2. L'intégrité des consentements
3. Cause et objet du contrat

LA CAPACITE ET VOLONTE DES PARTIES

- Capacité des mineurs : promesse de vente signé par un mineur (- 18 ans) est caduque sauf :
 - Les femmes mariées de 15 ans
 - Décision de justice / un juge des tutelles pour un mineur de 16 ans
- Capacité des majeurs incapables : ceux qui sont estimés incapables de gérer seuls et qui sont placés ss tutelle ou curatelle

Comment le savoir ?

La mention du jugement sous tutelle ou curatelle est portée sur le répertoire civil tenu par le greffe du tribunal d'instance du lieu de naissance et en marge de l'acte de naissance de l'intéressé.

8

LA CAPACITE ET VOLONTE DES PARTIES

- Capacité du conjoint ds le couple : pour les biens appartenant à la communauté, un époux ne peut signer sans l'autre
- Capacité des coindivisaires : quand plusieurs personnes sont propriétaires : indivis. Contrat valable si tous signent.
- Capacité des personnes morales : avant de signer avec une société : vérifier le KBIS en cas de redressement judiciaire

9

L'INTEGRITE DES CONSENTEMENTS

3 vices du consentements dans le code pénal :

- Erreur (sur la chose ou l'objet : vendre un terrain non constructible alors que les 2 parties le pensaient constructible)
- Dol (tromperie, mensonge, artifice) sans cela le contrat n'aurait pas eu lieu
- Violence (physique ou morale)



10

CAUSE ET OBJET DU CONTRAT

- CAUSE : raison pour laquelle les parties ont décidé de contracter. Il faut un motif mais le contrat doit être licite (conforme aux bonnes mœurs et au respect de l'ordre public)
- OBJET : description précise du bien. Il ne doit pas y avoir de doute

11

B. FORMALISME COMMUN AUX 2 PROMESSES DE VENTE

1. Les clauses générales : dénomination de l'acte, objet principal de la promesse
2. Les clauses particulières : relatives à l'immeuble, superficie, prêts, état hypothécaire, certificat d'urbanisme, droit de préemption, droit de rétractation, amiante, annexes.

12

LES CLAUSES GENERALES

- Dénomination de l'acte : promesse unilatérale ou promesse synallagmatique (vente sous conditions suspensives)
- Etat civil et qualité des parties : nom, prénom, nom de jeune fille, date et lieu de naissance, nationalité, adresse, profession
Si couple marié : date et lieu du mariage, nature du régime matrimonial.
Si SARL ou SCI : n° immatriculation, siège social, coordonnées et qualité de la personne mandatée.

13

LES CLAUSES GENERALES

- **Objet principal de la promesse :**
 - Promesse unilatérale de vente : le promettant promet de vendre au bénéficiaire, dans le délai et dans les conditions désignés ...
 - Promesse synallagmatique de vente : le vendeur vend à l'acheteur qui accepte sous les conditions suspensives
 - Désignation du bien
 - Prix du bien
 - Origine de la propriété
 - Nbre d'exemplaires
 - Date et lieu de signature
 - Signature manuscrite
 - Négoiation

14

CLAUSES PARTICULIERES

- **Renseignements relatifs à l'immeuble :**
 - Références cadastrales
 - Indication concernant l'occupation (libre, usufruit, loué)
- **Clause relative à la superficie (loi carrez)**
- **Condition suspensive de prêt**
 - Loi scrivener
 - Montant, taux, délai, organisme de crédit



15

CLAUSES PARTICULIERES

- **Conditions suspensives de prêts :**
 - Obligation de diligence : engagement à déposer les demandes dans un délai donné (10-15 jours)
 - Obligation de justifier des dépôts
 - Obligation d'avertir de l'obtention ou du refus
- **Etat hypothécaire :**
 - Condition suspensive au profit du bénéficiaire
 - Hypothèque comporte un droit de suite : elle doit être levée donc montant moins important que le prix de vente

16

CLAUSES PARTICULIERES

- Certificat d'urbanisme :
 - Donne des renseignements quant aux servitudes
 - Donne les arrêtés administratifs (alignement...)
 - Donne les conditions de constructibilité (terrain à bâtir)
- Droit de préemption : formalité à respecter si zone urbaine,urbanisation future, zone couverte par la SAFER.
DIA : déclaration d'intention d'aliéner
2 mois pour faire connaître sa position, a défaut de réponse, renonciation au droit de préemption

17

CLAUSES PARTICULIERES

- Droit de rétractation : loi SRU du 13 décembre 2000
- Recherche d'amiante
- Les annexes :
 - Documents relatif à la copropriété
 - Documents relatifs au risque de saturnisme
 - Etat parasite de moins de 3 mois

18

C. REGIME DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

1. Nécessité d'enregistrer la promesse
2. Le contenu de la promesse unilatérale de vente
3. Les conséquences juridiques de la promesse

19

REGIME DE LA PROMESSE UNILATERALE

Acte par lequel le promettant s'engage à vendre un bien désigné à un prix, exclusivement au bénéficiaire de la promesse pendant un temps donné, le bénéficiaire étant libre d'accepter ou non la promesse

20

NECESSITE D'ENREGISTRER LA PROMESSE

- Toute promesse unilatérale doit être enregistrée auprès de la recette des impôts dans un délai de 10 jours. (marque la date de départ)
- Seul un acte authentique (fait par un professionnel habilité) peut être enregistré



21

LE CONTENU DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

- La levée d'option : durée est librement fixée par les parties. La date de fin doit être écrite. La loi n'admet pas les engagements perpétuels.
- Si le bénéficiaire ne se manifeste pas à la fin de l'option cela signifie qu'il ne la lève pas et le promettant peut vendre le bien à quelqu'un d'autre

22

LE CONTENU DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● L'indemnité d'immobilisation : somme versée par le bénéficiaire en contrepartie de l'immobilisation du bien <p style="margin-top: 10px;">Le montant est au maxi de 10% (pour ne pas se sentir obliger d'acheter)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● Le sort de l'indemnité : <ul style="list-style-type: none"> - Si le bénéficiaire lève l'option : l'indemnité s'impute sur le prix et vient en déduction - Si le bénéficiaire ne lève pas l'option : l'indemnité sera versée au promettant en compensation de l'immobilisation de son bien |
|---|--|

LE CONTENU DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

- Si la promesse est caduque ou nulle :
 - Caduque : conditions suspensives non réalisées
 - Annulée : défaut d'enregistrement

Les sommes doivent être restituées

Depuis la loi SRU , seuls les professionnels (agent immo,notaire) peuvent séquestrer les fonds.

Si le bénéficiaire de la promesse décide de ne pas lever l'option, l'agent immobilier ne peut exiger aucune commission

LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA PROMESSE UNILATERALE

- Les droits et obligations avant la levée d'option :
 - Du promettant : le promettant garde la propriété, la jouissance et la libre administration tant que l'option n'est pas levée. Il garde le bien à la disposition du bénéficiaire
 - Du bénéficiaire : déposer une indemnité d'immobilisation si la promesse est faite par un notaire. Le promettant ne peut se dégager seul de son obligation; si le FAIT le bénéficiaire peut saisir les tribunaux

**LES CONSEQUENCES
JURIDIQUES DE LA
PROMESSE UNILATERALE**

- Droits et obligations après la levée d'option :
 - Lorsque l'option est levée : la vente est formée car le contrat est consensuel
 - Cela devient promesse synallagmatique
 - La propriété du bien est transférée le jour de la levée d'option
- Transmission de la promesse :
 - Si le promettant décède : les héritiers sont tenus par la promesse (mêmes les mineurs)

26

**D. REGIME DE LA PROMESSE
SYNALLAGMATIQUE DE
VENTE**

1. L'insertion des conditions
2. Le dépassement de délai
3. Les conséquences juridiques du compromis de vente

27

**REGIME DE LA PROMESSE
SYNALLAGMATIQUE DE
VENTE**

Régime du compromis est différent de celui de la promesse unilatérale et les effets juridiques

Dans le compromis, les 2 parties se sont engagées réciproquement, l'une à acheter, l'autre à vendre à un prix déterminé.

Code civil « La promesse de vente vaut vente »

28

L'INSERTION DE CONDITIONS

- Les conditions peuvent être suspensives ou résolutoires
- Elles doivent être décidées d'un commun accord
- Pas de conditions potestatives : conditions qui ne dépendent que de la volonté de l'une des parties (cela déséquilibre le contrat)

29

[Faint handwritten notes on lined paper, possibly related to the first slide's content.]

LE DEPASSEMENT DE DELAI

- Après date butoir le compromis devient caduc et le propriétaire reprend sa liberté
- Les parties peuvent d'un commun accord proroger le compromis
- Danger : ne pas gérer le dossier à temps
 - DANGER : perdre le compromis parce que le vendeur compte revendre plus cher
 - FAIRE mettre une clause : le compromis sera prorogé jusqu'à la levée des conditions suspensives

30

[Blank lined paper for notes.]

LES CONDITIONS SUSPENSIVES LES PLUS COURANTES

- Permis
- CU (obligatoire)
- Prêt
- Purge des hypothèques (obligatoire)
- Vente d'un autre bien
- Tout est possible à partir du moment que la condition puisse se lever : c'est un marché de gré à gré (les deux parties doivent être d'accord.)

31

[Blank lined paper for notes.]

67

DEPOT DE GARANTIE

- En général 10% du prix de vente
- Cette somme s'impute sur le prix de vente
- Si conditions suspensives non réalisées : la somme est rendue
- Somme versée après un délai de 7 jours de rétractation



32

LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DU COMPROMIS

- L'exécution forcée : si la promesse synallagmatique ne contient pas de conditions suspensives ou si elles sont levées : LA VENTE EST PARFAITE
- L'acheteur peut forcer le vendeur à passer la vente (tribunal de grde instance) . On ne peut pas forcer un acheteur à acheter.

33

PROCEDURE JUDICIAIRE

- Convoquer la partie par RAR ou huissier à date et heure chez le notaire
- Si absence, le notaire établit un procès verbal de carence
- Procès verbal publié sur les registres fonciers (pour qu'il soit opposable au tiers pdt 3 ans)
- Si clause pénale : poursuite pour récupérer la somme

34
