



Mise à jour : 15/09/2021



OFFRE D'ACHAT

Appelé indifféremment offre d'achat, promesse unilatérale d'achat, voire simplement offre de prix, ce document a pour caractéristique principale d'engager uniquement l'acheteur et non le vendeur.

Le vendeur doit notifier sa réponse dans les délais et selon la forme prévue dans l'offre (généralement par lettre recommandée avec avis de réception). S'il accepte l'offre par écrit, la vente est théoriquement réputée comme conclue. L'acheteur peut se rétracter si le vendeur fait une contre-proposition ou s'il ne répond pas dans les délais impartis. Aucun versement ne peut être exigé de l'acheteur, sous peine de nullité de l'offre.



AVANT-CONTRATS

Promesse unilatérale de vente (C. civ., art. 1124)

Le propriétaire s'engage auprès du candidat acheteur (nommé bénéficiaire) à lui vendre son bien à un prix déterminé. Il lui donne ainsi en exclusivité une "option" pour un temps limité.

Durant cette période, il lui est interdit de renoncer à la vente ou de proposer le bien à un autre acquéreur. Le candidat acheteur bénéficie, lui, du délai d'option pour décider s'il souhaite acheter ou non. En contrepartie, il verse au vendeur une indemnité d'immobilisation en principe égale à 10 % du prix de vente. S'il se décide à acquérir, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler. Mais s'il renonce à acheter ou s'il ne manifeste pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise au propriétaire à titre de dédommagement.

Si le promettant se rétracte pendant le délai accordé au bénéficiaire pour lever l'option, celui-ci pourra solliciter l'exécution du contrat promis. Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès de la recette des impôts, dans les 10 jours qui suivent la signature s'il s'agit d'un acte sous seing privé.

Par ailleurs, lorsqu'elle est consentie pour une durée supérieure à 18 mois, elle doit être réalisée par acte authentique.

Compromis de vente (C. civ., art. 1589)

Dans le compromis de vente (ou "promesse synallagmatique de vente"), vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. La promesse de vente vaut vente, sauf si les parties en ont décidé autrement en faisant de la réitération par acte authentique un élément essentiel de la vente. Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice, en exigeant de surcroît des dommages et intérêts.

Il est possible d'insérer des conditions suspensives et résolutoires variées (notamment liées à l'absence d'hypothèques, servitudes, et à l'obtention des crédits nécessaires à l'achat). Le législateur a mis en place des dispositions protectrices à l'égard de l'acquéreur qui sera libéré si un des contrats de prêts n'est pas conclu.

La signature du compromis s'accompagne du versement par l'acquéreur d'une somme d'environ entre 5 % et 10 % du prix de vente. Appelée dépôt de garantie, elle s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte notarié.

Contrairement à la promesse unilatérale de vente, le compromis n'a pas besoin d'être enregistré auprès des services fiscaux.

À compter de la conclusion de la promesse synallagmatique de vente, l'acheteur non professionnel dispose du droit de se rétracter dans un délai de 10 jours (C. cons. hab., art. L. 271-1).



OBLIGATIONS RESPECTIVES DES PARTIES PRENANTES

Pour le vendeur

- Le vendeur sera obligé de respecter ses obligations découlant de la promesse ou du compromis de vente.
- Le vendeur sera obligé de réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires et de les remettre à l'acquéreur.
- Le vendeur devra fournir des informations de nature juridique et technique.

Pour l'acheteur

- L'acquéreur pourra se désister librement du contrat dans les cas où le vendeur ne répond pas à l'offre d'achat dans le délai imparti, ou peut faire une contre-proposition par écrit et en général tant qu'il n'a pas répondu à l'offre d'achat.
- L'acheteur sera obligé de respecter ses obligations découlant de la promesse ou du compromis de vente.



ACTE DÉFINITIF DE VENTE

L'acte définitif de vente est un **contrat authentique** signé devant le notaire : il concrétise la vente du bien entre l'acheteur et le vendeur, avec le paiement du prix de la vente au vendeur et la remise des clés à l'acheteur. La signature du contrat transmet directement la propriété sur le bien immobilier à l'acheteur.

Paiement

Après vérification par le notaire de la validité du contrat et des documents annexes, l'acquéreur paie le prix de vente et les frais d'acte notarié.

Transmission et obligation de délivrance

Avec la signature du contrat, la transmission de propriété se fait automatiquement. Le vendeur a une obligation de délivrance c'est-à-dire qu'il doit avoir libéré les lieux à la date de signature de l'acte définitif de vente.

Le notaire devra ensuite procéder à l'enregistrement de la vente puis à sa publication au Registre des Hypothèques.



VENTE EN VIAGER

La rente viagère est régie par les articles 1968 et suivants du code civil. Le paiement des arrérages au fil de l'eau permet d'échelonner le paiement de l'immeuble et d'éviter de recourir à un prêt. Contrat aléatoire, le montant de la rente est fixée via des tables de mortalité qui se basent sur l'âge du crédirentier et la durée de vie moyenne des personnes de même âge et même sexe.

Définition : la vente en viager concerne essentiellement des vendeurs assez âgés qui veulent s'assurer d'un complément de revenus. Le crédirentier transmet alors la propriété de son bien au débirentier, qui lui verse une rente mensuelle jusqu'à son décès. La vente en viager permet au débirentier de ne pas verser le prix du logement entier à l'achat, cependant l'occupation du bien ne pourra se faire qu'au décès du crédirentier, en ce qui concerne le viager occupé.

En viager libre, le débirentier prend possession immédiatement du logement pour l'occuper lui-même ou le louer (mais avec un niveau de loyer compatible avec le montant de la rente viagère sous peine de contentieux).

Vente et rente

La vente se fait nécessairement devant un notaire, comme une vente de bien immobilier classique. Au moment de la signature de l'acte de vente, le crédirentier paie une partie du prix de la vente : le bouquet. Plus le montant du bouquet est élevé moins le montant de la rente l'est.

Le débirentier dispose de certains moyens pour assurer le paiement de ses rentes :

- il peut introduire une clause résolutoire de la vente en cas de manque de paiements répétitifs
- il peut également se réserver le droit de conserver le bouquet en cas de résiliation du contrat de vente.

Occupation du logement

En général, le vendeur se réserve l'usufruit du bien ou bien le droit d'usage et d'habitation.

Le débirentier ne peut occuper le logement qu'au jour du décès du crédirentier.