

Que l'on soit acquéreur ou vendeur, le compromis de vente est acte facultatif, préalable à la vente. Permettant de figer les conditions de la vente, il ne sera sécuritaire pour les deux parties que si certaines conditions sont réalisées.

## **Bien rédiger son compromis de vente**

### **Quelles sont les mentions obligatoires dans le compromis de vente ?**

Qu'il soit réalisé chez le notaire ou directement entre les parties, certaines clauses sont indispensables à la bonne validité du compromis de vente.

Ainsi, doivent être mentionnés :

- La désignation des parties : l'identité des parties doit être précisée, sans erreur. Attention notamment au cas de bien en indivision où tous les membres doivent être signataires.
- La désignation précise du bien : le type de bien, sa situation, les précisions cadastrales, la nature, ...
- Le prix : un prix déterminé ou déterminable, c'est-à-dire dont les parties prévoient les modalités de fixation (recours à un expert par exemple, ...).
- Le délai de validité du contrat : c'est-à-dire la durée d'engagement des parties l'une avec l'autre. Ce délai doit être suffisamment raisonnable pour procéder à la signature de l'acte de vente, mais ne pas contraindre le vendeur si la vente n'est pas réalisée. En général, le compromis est valable entre 4 à 6 mois.
- Les diagnostics.
- Les clauses suspensives.

### **Quels sont les diagnostics obligatoires ?**

- Le diagnostic de performance énergétique à faire réaliser par un diagnostiqueur professionnel certifié doit être fourni à l'acquéreur dès la visite des lieux. Il renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.
- La liste des autres diagnostics (amiante, plomb, termites, gaz, électricité, état des risques, assainissement, mэрule...) varie selon l'ancienneté de l'immeuble, ses installations et sa situation géographique.

Aucun notaire ne réalisera la vente sans la présence de ces diagnostics. Ils permettent d'apporter des informations sur le bien, renforçant la sécurité du vendeur et de l'acheteur.

### **Le vendeur peut-il exiger le versement d'un acompte ?**

L'acompte n'est pas obligatoire. Il peut permettre d'assurer la solvabilité et l'engagement de l'acquéreur. En principe, aucun acompte ne peut être exigé avant la fin du délai de rétractation de 10 jours, sauf si le compromis est réalisé par le notaire. Celui-ci sera alors le garant de l'acompte.

### *L'intérêt des conditions suspensives*

Une fois qu'il y a accord sur la chose et sur le prix, la vente est considérée comme parfaite. L'acquéreur comme le vendeur sont donc tenus de poursuivre l'achat. C'est pourquoi certaines clauses peuvent être insérées dans le compromis pour conditionner la réalisation de la vente. Ce sont les « conditions suspensives ». La plus courante est celle relative à l'emprunt bancaire (j'achète sous condition d'obtenir un financement bancaire). Particularité de cette condition : c'est qu'elle est obligatoire lorsque l'achat se fait à l'aide d'un emprunt. Ainsi, même non mentionnée à l'acte, elle est réputée exister. D'autres conditions suspensives peuvent être ajoutées à l'acte : l'autorisation d'urbanisme, la réalisation d'une vente immobilière, l'absence de droit de préemption ou de servitude...

Le compromis de vente, comme tout contrat, s'aménage en fonction de la volonté des parties. La portée d'un tel acte recommande l'accompagnement d'un professionnel lors de sa rédaction. Sachant que la réalisation d'un compromis chez le notaire n'augmente pas les frais d'actes de vente, mieux vaut donc y recourir.

Chambre d'agriculture de l'Allier / Service Juridique Territoires  
Février 2022

Reproduction autorisée en citant la source