

Extrait d'acte de naissance

Promesse de vente d'un terrain isolé

Mis à jour le 21 juillet 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Lorsque le vendeur et l'acquéreur sont parvenus à un accord sur la vente d'un terrain, ils doivent signer une promesse de vente. Cet acte fixe d'ores et déjà les conditions précises dans lesquelles la vente du terrain s'effectuera.

De quoi s'agit-il ?

Une promesse de vente pour l'achat d'un terrain isolé (hors lotissement) peut prendre la forme soit d'une promesse unilatérale de vente, soit d'un compromis de vente.

Promesse unilatérale de vente

Une promesse unilatérale de vente peut être signée lorsque l'acquéreur est intéressé par la vente du terrain mais n'est pas certain de vouloir la conclure. Il peut alors réserver le bien pendant une durée limitée. Cet acte n'engage que le vendeur, l'acquéreur est libre d'acheter ou de ne pas acheter le terrain.

La promesse unilatérale de vente peut être réalisée :

- par Acte rédigé et signé par des particuliers, sans la présence d'un notaire (par exemple, un contrat) (particuliers), c'est-à-dire directement par le vendeur et l'acquéreur,
- ou par Document établi par un officier public compétent (notaire, huissier, officier d'état civil), rédigé selon les formalités exigées par la loi et dont le contenu peut avoir la même force qu'une décision judiciaire (particuliers), c'est-à-dire par l'intermédiaire d'un notaire,
- ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Lorsque la promesse est réalisée directement entre le vendeur et l'acquéreur, elle doit impérativement être enregistrée dans les 10 Correspond à tous les jours de la semaine, à l'exception du jour de repos hebdomadaire (généralement le dimanche) et des jours fériés habituellement non travaillés dans l'entreprise. (particuliers) au bureau d'enregistrement du

centre des impôts.

Centre des impôts fonciers et cadastre

<https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts>

Compromis de vente

Un compromis de vente peut être signé lorsque le vendeur et l'acquéreur ont la certitude de vouloir conclure la vente. Cet acte engage définitivement le vendeur et l'acquéreur. La rupture d'un compromis de vente entraîne le versement de dommages et intérêts.

Le compromis peut être réalisé :

- par Acte rédigé et signé par des particuliers, sans la présence d'un notaire (par exemple, un contrat) (particuliers), c'est-à-dire directement par le vendeur et l'acquéreur,
- ou par Document établi par un officier public compétent (notaire, huissier, officier d'état civil), rédigé selon les formalités exigées par la loi et dont le contenu peut avoir la même force qu'une décision judiciaire (particuliers), c'est-à-dire par l'intermédiaire d'un notaire,
- ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Toutefois, un acte authentique est toujours exigé dès lors que la durée de validité du compromis est supérieure à 18 mois.

Contenu

Information concernant les parties

La promesse de vente doit mentionner les coordonnées du vendeur et de l'acquéreur.

Informations concernant le bien

La promesse de vente doit mentionner :

- le descriptif détaillé du terrain et sa surface exacte,
- l'existence ou l'absence de bornage (particuliers) du terrain,
- les Droit accordé à un créancier sur un bien immobilier en garantie du paiement de sa créance

(particuliers) et Charge imposée à une propriété au profit d'une autre propriété (par exemple, un droit de passage) (particuliers) qui pèsent sur le terrain.

La promesse de vente doit obligatoirement être accompagnée d'un état des risques naturels et technologiques (particuliers).

Informations concernant la vente

La promesse de vente doit mentionner :

- le montant des honoraires du professionnel chargé de la vente et à qui en incombe le paiement,
- le prix de vente et ses modalités de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier),
- la durée de validité de la promesse de vente,
- la date limite de signature de l'acte de vente,
- les conditions suspensives s'il en existe (par exemple, obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel permettant la réalisation du projet),
- le délai de livraison du terrain,
- la date et la signature de l'acte de vente devant le notaire.

Notification

La promesse de vente doit :

- être envoyée à l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception,
- ou être remise en mains propres lorsqu'elle est conclue par l'intermédiaire d'un notaire ou d'un agent immobilier.

Elle doit être réalisée en 2 exemplaires originaux (1 pour le vendeur, 1 pour l'acquéreur), excepté dans le cas où un original unique est conservé par un professionnel (notaire, agent immobilier).

Rétractation

Le droit de rétractation n'est pas prévu dans le cadre de l'achat d'un terrain isolé (hors lotissement). Ce droit n'est valable que pour l'achat d'un terrain situé dans un lotissement (particuliers). Le vendeur et l'acquéreur peuvent toutefois insérer une clause dans la promesse de vente prévoyant la possibilité d'un tel droit.

Versement des arrhes

Au moment de la signature de la promesse de vente, le vendeur peut demander une somme d'argent pour réserver le terrain à l'acquéreur. Cette somme représente généralement au maximum 10 % du montant de la vente.

Si l'acquéreur renonce à la vente, il peut récupérer cette somme si :

- l'une des conditions suspensives n'est pas remplie,
- ou s'il n'a pas obtenu les prêts immobiliers demandés.

* **Cas 1** : Promesse signée entre le vendeur et l'acquéreur

Il est recommandé de consigner les arrhes chez un notaire que l'acquéreur aura préalablement choisi avec le vendeur.

* **Cas 2** : Promesse signée chez un notaire

Toute somme réclamée par le vendeur doit être versée par virement bancaire.



Attention : aucune somme ne doit être versée par l'acquéreur avant la signature de la promesse de vente.

Comment faire si...

- J'achète un logement
- Tous les « Comment faire si... (particuliers) »

Voir aussi...

- **Achat d'un terrain (particuliers)**
- **Achat ou vente d'un logement (particuliers)**

Références

- Code civil : article 1589 - Rédaction et enregistrement d'une promesse de vente



***Mairie
de Nargis***

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F2057>