

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Promesse de vente d'un terrain isolé à bâtir

Vous envisagez d'acheter ou de vendre un terrain à bâtir (hors lotissement). Vous allez signer une promesse de vente. C'est un contrat qui prépare l'acte définitif de vente. Il prend la forme d'une **promesse unilatérale de vente** s'il est signé uniquement par le vendeur ou d'un **compromis de vente** s'il est signé par le vendeur et l'acheteur.

Nous faisons le point sur le contenu, la forme et la signature de ces 2 documents.

Achat d'un terrain

Achat d'un terrain isolé

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un terrain situé dans un lotissement

Promesse de vente

Acte de vente

Qu'est-ce qu'une promesse unilatérale de vente ?

La promesse unilatérale de vente est **signée uniquement par le vendeur**. Elle l'engage à vendre son terrain à un **acheteur déterminé** et à un **prix fixé dans la promesse**.

Pendant toute la durée de validité de la promesse, le vendeur ne peut pas laisser son bien sur le marché ou le vendre à un autre acheteur.

L'**acheteur bénéficie d'une option d'achat** dans un délai défini par les 2 parties. Elle lui donne le droit d'acheter le bien sans pour autant l'y obliger.

Que doit préciser la promesse unilatérale de vente ?

La promesse de vente donne notamment les informations suivantes :

Coordonnées du vendeur et de l'acheteur

Descriptif détaillé du terrain et sa surface exacte (adresse, références cadastrales...)

Prix de vente et modes de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier)

de prêt si vous prenez un crédit immobilier

Condition suspensive d'obtention d'un permis de construire si vous en demandez un

Existence ou non d'un du terrain

Existence ou non d'**hypothèque** et de servitude sur le terrain

Montant des honoraires du professionnel chargé de la vente (s'il y a intervention d'un professionnel) et nom de la personne devant payer ces honoraires

Montant de l'**indemnité d'immobilisation** du terrain (en contrepartie de l'engagement pris par le vendeur de vendre exclusivement à l'acheteur)

Durée de validité de la promesse de vente

Date limite de signature de l'acte de vente (elle intervient généralement 3 mois après la signature de la promesse de vente)

Délai accordé à l'acheteur pour **lever l'option d'achat**

Documents annexés à la promesse de vente

État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Étude de sol **dans les zones exposées** au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des **sols argileux**

État des nuisances sonores aériennes **dans les zones de bruit** définies par un plan d'exposition au bruit

Comment signer la promesse unilatérale de vente ?

La promesse de vente prend la forme d'un **acte sous signature privée** ou d'un acte authentique.

Quand la durée de validité d'une promesse de vente signée par une personne physique dépasse 18 mois, il est obligatoire de signer un acte authentique.

La promesse peut être signée sur support papier ou électronique.

Il est réalisé 2 exemplaires originaux (1 pour le vendeur, 1 pour l'acheteur), sauf si un original unique est conservé par un professionnel (notaire, agent immobilier).

Le procédé de signature et de conservation de l'acte doit permettre à chaque partie d'avoir un exemplaire de la promesse ou d'y avoir accès.

Pour être valable, la promesse unilatérale de vente **sous signature privée** doit être **enregistrée au bureau d'enregistrement du centre des impôts** par le vendeur ou l'acheteur.

Où s'adresser ?

Centre des impôts fonciers et cadastre

La démarche s'effectue dans les 10 jours ouvrables à compter de la date d'acceptation de la promesse par l'acheteur (en principe le jour de sa signature).

L'enregistrement coûte 125 € .

L'acheteur doit-il verser une somme d'argent au vendeur lors de la signature d'une promesse unilatérale de vente ?

Une **indemnité d'immobilisation** du terrain peut être demandée à l'acheteur. Elle est versée en contrepartie de l'engagement pris par le vendeur de vendre son terrain exclusivement à l'acheteur.

L'indemnité est **versée le jour de la signature de la promesse de vente**. Elle est fixée librement par les parties. En principe, elle représente 5 % à 10 % du prix de vente.

Elle est consignée sur un compte bloqué. Les fonds sont **indisponibles** jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Si les conditions suspensives prévues dans la promesse ne se réalisent pas, l'indemnité est rendue. L'acheteur doit apporter la preuve qu'il a bien effectué les démarches correspondantes (demande d'emprunt à la banque, demande d'urbanisme en mairie...).

Si le bénéficiaire de la promesse renonce à acheter ou s'il ne manifeste pas son acceptation dans le délai de levée d'option, l'indemnité est conservée par le propriétaire.

Quand la vente se réalise, la somme versée est déduite du prix de vente à payer.

À noter

L'indemnité d'immobilisation est obligatoire quand la promesse de vente signée par une personne physique a une durée de plus de 18 mois.

Les parties peuvent-elles se rétracter après avoir signé une promesse unilatérale de vente ?

L'acheteur d'un terrain à bâtir ne bénéficie pas du droit de rétractation.

Le vendeur ne peut plus changer d'avis après avoir accepté l'offre d'achat.

Quelles sont les délais fixés dans une promesse unilatérale de vente ?

En principe, la promesse prévoit et fixe les délais suivants :

Délai de 3 mois en général pour lever l'option (décision de l'acheteur d'acheter le bien)

Délai de réalisation de toutes les clauses suspensives ou de chacune d'entre elles (par exemple, 2 mois pour un permis de construire)

Délai pour signer l'acte authentique de vente après la levée d'option

La promesse peut prévoir une **prolongation** automatique en cas d'insuffisance du délai initial, pour un retard dû aux difficultés d'obtention de certaines pièces.

Avant la fin du délai fixé dans la promesse, les 2 parties peuvent également décider de la prolonger. Elles rédigent un avenant au contrat dans lequel elles précisent l'objet de cette prolongation.

La date de signature de l'acte de vente est ainsi décalée.

À noter

Dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, la promesse de vente doit être suivie d'un acte authentique de vente dans un délai de 6 mois. Les parties ne peuvent pas convenir d'un délai supérieur.

Qu'est-ce qu'un compromis de vente ?

Le compromis de vente est un avant-contrat dans lequel un vendeur et un candidat acheteur s'engagent réciproquement à vendre et à acquérir un bien à un certain prix.

Le compromis définit les conditions de la vente. Elles ne peuvent être modifiées sans l'accord des 2 parties.

Que doit préciser le compromis de vente ?

Le compromis de vente constate l'**accord des parties** sur le bien (le terrain) et sur le prix. Il définit avec précision les **conditions de la vente**.

Il contient notamment les informations suivantes :

Coordonnées du vendeur et de l'acheteur

Descriptif détaillé du terrain et sa surface exacte (références cadastrales, adresse...)

Prix de vente et modes de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier)

Condition suspensive de prêt si vous prenez un crédit immobilier

Condition suspensive d'obtention d'un permis de construire si vous en demandez un

Existence ou non d'un bornage du terrain

Existence ou non d'hypothèque, de servitude sur le terrain

Montant des **honoraires** du professionnel chargé de la vente (s'il y a intervention d'un professionnel) et nom de la personne devant payer ces honoraires

Montant du **dépôt de garantie**

Date limite de signature de l'acte de vente (elle intervient généralement 3 mois après la signature de la promesse de vente)

Documents annexés au compromis

État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Étude de sol **dans les zones exposées** au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des **sols argileux**

État des nuisances sonores aériennes **dans les zones de bruit** définies par un plan d'exposition au bruit

Si le vendeur ou l'acheteur connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement ou l'accord de l'autre, il doit l'en informer dans le compromis.

Comment signer le compromis de vente ?

Le compromis de vente prend la forme d'un acte sous signature privée ou d'un acte authentique. Il peut être signé sur support papier ou électronique.

Il est réalisé en 2 exemplaires originaux (1 pour le vendeur, 1 pour l'acheteur), sauf quand un original unique est conservé par un professionnel (notaire, agent immobilier).

Le procédé de signature et de conservation de l'acte doit permettre à chaque partie d'avoir un exemplaire de la promesse ou d'y avoir accès.

À savoir

Un acte authentique est toujours exigé pour un compromis de vente signé par une personne physique d'une durée de validité supérieure à 18 mois.

L'acheteur doit-il verser une somme d'argent au vendeur lors de la signature d'un compromis de vente ?

Une somme correspondant à **5 % à 10 % du prix de vente** peut être demandée à l'acheteur le jour de la signature du compromis.

Ce **dépôt de garantie** est encaissé et bloqué jusqu'à la conclusion du contrat de vente sur le compte séquestre du notaire.

Si les conditions suspensives prévues dans le compromis ne se réalisent pas, la somme est rendue.

Si l'acheteur renonce à l'achat, elle est conservée par le propriétaire.

Quand l'acte définitif de vente est signé, la somme versée est déduite du prix de vente.

Les parties peuvent-elles se rétracter après avoir signé un compromis de vente ?

L'acheteur d'un terrain à bâtir ne bénéficie pas du droit de rétractation.

Le vendeur ne peut plus changer d'avis après avoir accepté l'offre d'achat.

Quels sont les délais fixés dans un compromis de vente ?

En principe, le compromis distingue et fixe les délais suivants :

Délai de réalisation des toutes les clauses suspensives ou de chacune d'entre elles (par exemple, 2 mois pour un permis de construire)

Délai **de 3 ou 4 mois** jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente

Le compromis peut prévoir une **prolongation** automatique en cas d'insuffisance du délai initial, pour un retard dû aux difficultés d'obtention de certains documents.

Avant la fin du délai fixé dans le compromis, les 2 parties peuvent également décider de le prolonger. Elles rédigent un avenant au contrat dans lequel elles précisent l'objet de cette prolongation.

La date de signature de l'acte de vente est ainsi décalée.

À noter

Dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, le compromis de vente doit être suivi d'un acte authentique de vente dans un délai de 6 mois. Les parties ne peuvent pas convenir d'un délai supérieur.

Questions – Réponses

- Quelles précautions prendre avant l'achat d'un terrain à bâtir isolé?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Acte de vente d'un terrain à bâtir isolé

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Etat des nuisances sonores aériennes
Formulaire
- Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques
Outil de recherche

Et aussi...

- Acte de vente d'un terrain à bâtir isolé

Textes de référence

- Code civil : article 1124
Promesse unilatérale de vente
- Code civil : article 1375
Nombre d'exemplaires
- Code civil : article 1367
Signature électronique
- Code civil : article 1589
Promesse de vente
- Code civil : article 1589-2
Enregistrement promesse de vente unilatérale
- Code de la construction et de l'habitation : articles L290-1 et L290-2
Promesse de vente de plus de 18 mois sous acte authentique
- Code de la consommation : articles L313-40 à L313-45
Condition suspensive
- Code de la construction et de l'habitation : articles L132-4 à L132-9
Risques liés aux sols argileux
- Code de la construction et de l'habitation : articles R132-3 à R132-8
Contenu et durée de validité des études géotechniques
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel du à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel des sols argileux
- Code de l'urbanisme : article L112-11
État des nuisances sonores aériennes



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30