

Les avantages d'un bon compromis de vente

A. Introduction

On n'insistera jamais assez sur l'importance qu'il faut accorder au contenu d'un compromis de vente. Le terme "compromis" est à cet égard assez mal choisi.

On risque, en effet, de croire qu'il ne s'agit que d'un préalable à la vente et que le plus important est la signature de l'acte authentique devant notaire, alors qu'en fait, selon la formule consacrée, "*entre partie, compromis de vente vaut vente*", c'est à dire que tant le vendeur que l'acquéreur sont déjà liés par toutes les clauses contenues dans le compromis.

Il faut donc être très attentif à tout ce qui est écrit et ne pas considérer que certaines mentions complexes ne sont que des clauses de style habituelles et sans importance.

B. Rien ne sert de courir ...

Acheter une maison ou un appartement est, pour la plupart d'entre nous, un rêve qui ne se réalise qu'une fois sur une vie : il est dès lors très important de ne pas s'engager à la légère en signant n'importe quel document de peur que "l'affaire" vous échappe. Les conséquences peuvent vous être dommageables. Le meilleur conseil que l'on puisse donner est de ne rien signer avant d'avoir demandé des explications sur toutes les clauses qui vous paraissent obscures.

C. Le vendeur peut-il s'engager seul ?

La première chose à vérifier est que le vendeur soit seul propriétaire du bien:

- Il n'est pas rare, en effet, qu'un époux vendeur signe seul le compromis alors que le bien appartient en communauté aux deux époux, ou que l'immeuble vendu soit le logement familial, ce qui implique alors l'accord du conjoint même non-propriétaire.
- Certains héritiers vendent sans avoir demandé l'avis des autres héritiers.
- De même, certaines personnes, se présentant comme propriétaires apparents, signent un compromis dans lequel est inscrit en tout petits caractères "*sous réserve de ratification du vendeur*", ce qui signifie en réalité, qu'ils ne s'engagent à rien et que vous êtes seul obligé.
- Parfois même, le vendeur, accablé de dettes, ne peut plus vendre son bien, celui-ci faisant l'objet d'une saisie.

D. Ne perdez pas votre maison avant d'y être entré !

Il est souvent prévu dans le compromis que le transfert de la propriété et des risques n'aura lieu qu'à la signature de l'acte authentique devant le(s) notaire(s). Les risques restent alors à charge du vendeur.

A défaut de clauses contraires, vous devenez propriétaire du bien dès la signature du compromis. Cela signifie que tous les risques sont à votre charge même si vous avez convenu que le vendeur habitera encore dans les lieux pendant quelques mois ou jusqu'à la signature de l'acte notarié. Il faut donc impérativement assurer le bien notamment contre l'incendie et exiger du vendeur qu'il reprenne une assurance "occupant" s'il reste dans les lieux, car vous risquez, en cas d'accident, de perdre votre demeure avant même d'en avoir franchi le seuil.

E. Les conditions d'occupation

Assurez-vous également que l'immeuble ou l'appartement est libre d'occupation ou le sera le jour de la signature de l'acte notarié. En effet, si par exemple le bien est loué, et qu'il existe un bail enregistré, vous serez en principe obligé de respecter ce bail jusqu'à son terme ! L'acquéreur du bien pourra toutefois donner un renom justifié par occupation personnelle du bien, si le logement est occupé par le locataire à titre de résidence principale et si le bail est soit conclu à durée indéterminée, soit postérieur à l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer.

F. Si vous sollicitez un emprunt

Dans la majorité des ventes, l'acquéreur n'a pas les liquidités nécessaires pour désintéresser immédiatement le vendeur. Compromis en main, il s'adresse à un organisme de crédit pour solliciter un prêt. Le montant du prêt accordé sera fonction des revenus de l'acquéreur mais également de la

valeur vénale de l'immeuble. Pour cela, l'organisme de crédit procédera à une estimation qui malheureusement peut parfois être inférieure au prix de vente.

G. ... Prévoyez-le dans le compromis

Pour éviter cette mésaventure, vous pouvez prévoir dans le compromis une clause dite de "*condition suspensive d'octroi du prêt*", c'est à dire que vous vous engagez à acheter le bien à condition d'obtenir, dans un délai déterminé, un prêt "*égal à x% du prix de vente*". Dans ce cas, si par malheur, l'organisme de crédit ne vous octroie pas le prêt, vous pourrez récupérer l'acompte versé (pour autant que le refus du prêt ne soit pas la conséquence d'une mauvaise volonté évidente de votre part).

H. Le libre choix du notaire

Si vous avez votre notaire habituel, vous pouvez exiger son intervention, même s'il réside dans une autre ville et même si l'autre partie a son propre notaire. Le fait qu'il y ait deux notaires n'engendre aucun frais supplémentaires.

I. S'il s'agit d'un appartement

Il faut s'assurer que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas voté des dépenses extraordinaires, telles que par exemple la réfection de la façade ou la pose d'une nouvelle toiture car la répartition du coût de ces réparations entre nouveau et ancien propriétaire suscite souvent des difficultés.

D'une part, vous devez exiger que l'acte de base (l'acte de division de l'immeuble et de répartition des charges), et que le règlement de copropriété vous soient remis préalablement à la signature du compromis. Grâce à ces documents, vous connaîtrez la part des charges qui vous incombe et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble. Ceci est important car le règlement de la copropriété, auquel vous adhérez par l'acquisition de l'appartement, peut vous imposer certaines obligations. Mieux vaut le savoir avant d'acheter !

J. Beaucoup d'autres conseils encore à donner

Tels que par exemple la possibilité de consigner l'acompte chez un notaire qui le conservera jusqu'à la passation de l'acte authentique, ou l'attention qu'il faut porter sur le titre de propriété du vendeur qui contient peut-être des servitudes.

Il ne faut surtout jamais rien signer sans s'être fait expliquer le sens de toutes les clauses et ne pas hésiter à exiger que le compromis soit signé devant le notaire que vous désignez, sans frais complémentaires.