

# Les pièges à éviter lors de l'avant-contrat

## CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE SIGNER UN COMPROMIS

*Aux termes de l'article 1589 du Code civil, « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ».*

*La signature du compromis de vente génère ainsi des droits et des obligations qu'il est fondamental de connaître avant même la signature de cet acte, même si le transfert de propriété du bien vendu est reporté au jour de la signature de l'acte définitif.*

### Textes

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)
- [Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau](#)
- [Loi n°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages](#)
- [Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains \(SRU\)](#)
- [Décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis](#)
- [Article 1589 du Code civil](#)
- [Article 1593 du Code civil](#)
- [Articles 1641 à 1649 du Code civil](#)
- [Article 1715 du Code général des impôts](#)
- [Article L. 1334-5 du Code de la santé publique](#)
- [Article L. 125-5, I et II du Code de l'environnement](#)

- [Article L. 134-6 et L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation](#)
- [Articles L. 128-1 à L. 128-3 et L. 152-12 et R. 128-1 à R. 128-3 du Code de la construction et de l'habitation](#)
- [Articles L. 134-1 R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation](#)

## **SOMMAIRE**

### **1.DELAI DE RÉTRACTATION OU DE RÉFLEXION**

### **2.LA REMISE DES FONDS ENTRE LES MAINS DU VENDEUR**

### **3.LES SERVITUDES**

### **4.LA GARANTIE DES VICES APPARENTS**

### **5.LA GARANTIE DES VICES CACHÉS**

### **6.RÈGLEMENTATION LIÉE A LA SANTÉ**

### **7.RÈGLEMENTATION LIÉE A LA SÉCURITÉ**

### **8.INFORMATION**

### **9.LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

### **1.DELAI DE RÉTRACTATION OU DE RÉFLEXION**

Depuis le 1er juin 2001, l'acquéreur non professionnel d'un logement bénéficie d'une faculté de rétractation après l'avant-contrat ou d'un délai de réflexion si la vente n'est pas précédée d'un avant-contrat. Cette réglementation est assortie de l'interdiction de tout versement d'argent pendant l'un ou l'autre de ces délais, sauf à un professionnel assuré, dont le notaire.

#### **Faculté de rétractation**

L'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant

l'acte. Cette disposition concerne notamment les actes sous-seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation.

L'acte est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

### **Délai de réflexion**

Ce délai est accordé à l'acquéreur lorsqu'il n'y a aucun avant-contrat avant l'acte authentique.

L'acte de vente ne doit pas être immédiatement signé. Le notaire notifie à l'acquéreur un projet d'acte de vente lequel dispose d'un délai de 7 jours pour réfléchir et faire connaître s'il renonce à l'opération.

## **2. LA REMISE DES FONDS ENTRE LES MAINS DU VENDEUR**

En théorie, le prix de vente d'un immeuble ne devrait jamais être payé entre les mains du vendeur avant la publication du contrat de vente au bureau des hypothèques et la délivrance d'un état sur cette formalité ne révélant pas d'inscription d'hypothèque d'un montant supérieur au prix de vente. En effet, avant cette publication, l'acquéreur, s'il a remis le prix au vendeur risque de payer une seconde fois ou de délaisser l'immeuble si les créanciers hypothécaires exercent les prérogatives attachées à un droit de suite que leur confère la loi. En pratique, pour éviter de faire courir des risques à l'acquéreur, celui-ci ne verse pas directement le prix de vente au vendeur, mais le dépose entre les mains du notaire, qui le remet ensuite au vendeur si l'état sur formalité ne révèle pas d'inscription d'un montant supérieur au prix convenu. En pratique toujours, le notaire a la faculté de remettre le prix au vendeur si un état hypothécaire en cours de validité délivré avant la formalité de publication ne révèle pas d'inscription supérieure au prix de vente.

### **Le virement SWIFT**

Les chèques en euro tirés sur l'étranger ou libellés en devises étrangères présentent des risques importants : délais d'encaissement longs et aléatoires, délais de rejet très longs sur certains pays, paiement non garanti (risque de non encaissement). Dans certains pays, la législation en vigueur protège mal le bénéficiaire d'un chèque. A cet égard, c'est l'adresse de la

banque tirée qui détermine la législation applicable pour le paiement du chèque.

Pour éviter d'encourir ces risques, il est recommandé aux notaires l'usage des virements SWIFT, qui utilisent un réseau de télécommunications bancaires à l'échelle mondiale, pour recevoir des fonds en provenance de l'étranger.

Pour recevoir un virement international SWIFT, le notaire va communiquer préalablement à son correspondant :

- ses coordonnées : nom, qualité, intitulé de son office (et le cas échéant les références de l'opération),
- l'identifiant SWIFT de la banque dans laquelle les fonds seront virés, ainsi que son IBAN, c'est-à-dire son relevé d'identité bancaire international.
- munie de tous ces renseignements, la banque de l'acquéreur pourra procéder au virement des fonds.

### **Qui paie les frais ?**

**Aux termes de l'article 1593 du Code civil :** « Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acquéreur ». Les frais visés par l'article 1593 sont tous ceux que nécessite le contrat de vente. Ils comprennent essentiellement les frais divers nécessités par la rédaction de l'acte, les émoluments du notaire, les droits fiscaux, les frais d'établissement des extraits de l'acte, d'établissement des documents destinés à la publicité foncière, d'exécution de cette formalité, des renseignements hypothécaires sur cette formalité, etc.

En revanche, les frais que l'acquéreur expose pour la purge des hypothèques grevant l'immeuble vendu sont considérés comme étant à la charge du vendeur. Le vendeur qui a fait l'avance des frais a le droit de s'en faire rembourser le montant par l'acquéreur.

En ce qui concerne le paiement des impôts, le principe posé par **l'article 1715 du Code général des impôts** est que le redevable de la taxe foncière est celui qui est propriétaire au premier janvier. Le propriétaire au premier janvier est débiteur de la totalité de l'impôt. Ce principe s'applique également en matière de taxe d'habitation. Toutefois, en matière de taxe foncière, les parties peuvent convenir de la répartition de la charge de cet impôt au prorata temporis, ce qui est devenu l'usage. Ces accords n'auront

effet qu'entre l'acquéreur et le vendeur. Ils ne sont pas opposables au fisc qui, en toute hypothèse, va recouvrer l'impôt à l'encontre de celui qui est propriétaire au premier janvier.

### 3. LES SERVITUDES

Une servitude est une charge imposée à un immeuble, bâti ou non bâti (le fonds servant), au profit d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire distinct (le fonds dominant).

Dans les actes de vente, il est souvent prévu que l'acquéreur profitera des servitudes dont peuvent bénéficier les biens vendus, et qu'il supportera les servitudes, apparentes ou occultes, pouvant grever ces biens, sans recours contre le vendeur. Il appartient au vendeur de déclarer les servitudes qu'il a créées ou qu'il a laissé créer sur les biens vendus.

S'il existe des servitudes résultant des règles d'urbanisme, celles-ci seront révélées par la délivrance de documents d'urbanisme. A cet égard, l'avant-contrat est en général conclu sous la condition suspensive que les documents d'urbanisme ne révèlent pas de servitudes susceptibles de porter gravement atteinte à la consistance ou à la valeur du bien.

### 4. LA GARANTIE DES VICES APPARENTS

Lorsque la vente porte sur un immeuble à construire, l'acquéreur peut être protégé par la garantie dite des vices apparents. La notion de vices de construction apparents s'entend de toutes déficiences de réalisation quelles qu'elles soient, décelables par un profane.

**L'article 1642-1 du Code civil** précise que « le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents ». L'acquéreur doit mettre à profit le délai d'un mois pour notifier, dans les conditions prévues au contrat, tous les vices apparents qu'il a pu relever et qu'il n'aurait pas déjà signalés au moment de la remise des clés.

Passé ce délai, le vendeur est déchargé de la garantie des vices apparents.

En cas de vices apparents, l'acheteur a le choix de rendre le bien et de se faire restituer le prix, ou de garder le bien et de se faire rendre une partie du prix.

Si le vendeur répare le vice, il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ni à diminution du prix.

## 5. LA GARANTIE DES VICES CACHÉS

L'obligation du vendeur à la garantie des vices cachés fait l'objet des dispositions des **articles 1641 à 1649 du Code civil**.

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

La garantie **des articles 1641 et suivants du Code civil** est due en principe pour toute sorte de vente et notamment pour les ventes d'immeubles.

Lorsque les conditions de l'article 1641 du Code civil sont réunies, la loi ouvre à l'acheteur une action spécifique dont l'objet est de le garantir contre les vices cachés.

Cependant, cette action est soumise à un régime juridique rigoureux qui contraint l'acquéreur à agir rapidement et selon une procédure particulière. Si toutes les conditions de l'action en garantie des vices cachés sont réunies, l'acquéreur est en droit d'obtenir, à son choix, soit l'anéantissement du contrat, soit une diminution du prix. Ces sanctions sont encourues que le vendeur soit ou non de bonne foi.

Indépendamment de ces résultats, l'acquéreur peut éventuellement préférer demander la remise en état du bien ou son remplacement. Le vendeur non professionnel a la faculté de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Généralement les avants contrats prévoient cette exonération afin de ne pas risquer l'anéantissement du contrat.

## 6. RÈGLEMENTATION LIÉE A LA SANTE

### Plomb

**L'article L. 1334-5 du code de la santé publique** énonce qu'un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1949. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état mentionné n'est pas annexé aux actes susvisés.

### Amiante

**Un décret du 7 février 1996** impose aux propriétaires d'immeubles bâtis (sauf maisons individuelles) construits avant le 1er juillet 1997 de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de produits ou de matériaux contenant de l'amiante dans leurs immeubles, et de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés. Le délai limite pour effectuer ces contrôles expirait le 31 décembre 1999. Si, lors de la signature de l'avant-contrat, le contrôle n'a pas été effectué, il convient de prévoir une condition suspensive que ce contrôle ne révèle pas la présence d'amiante.

Un état contenant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis. En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction. Depuis 2007, cette obligation s'impose également lors de la vente d'une maison individuelle à usage d'habitation.

## 7. RÈGLEMENTATION LIÉE A LA SÉCURITÉ

### Termites

**Une loi du 8 juin 1999** met à la charge des propriétaires d'immeubles situés dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être, des obligations particulières. Les propriétaires concernés doivent fournir un état parasitaire

établi depuis moins de 4 mois, ou garantir l'acquéreur du vice caché que constituerait la seule présence de termites, sans faculté de s'exonérer contractuellement d'une telle garantie.

L'état parasitaire, réalisé par un expert, identifie l'immeuble concerné, indique les parties visitées et celles n'ayant pu l'être, les éléments infestés par les termites ou ceux l'ayant été, ceux qui ne le sont pas, la date et le lieu de son établissement.

### **Risques naturels, technologiques et sismiques**

**L'article L. 125-5, I et II du Code de l'environnement** prévoit une information de l'acquéreur en ce qui concerne les risques naturels technologiques et sismiques pouvant affecter tous les immeubles quelle que soit leur situation :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé,
- dans les zones exposées aux risques délimitées par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé,
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit,
- dans une des zones de sismicité I a), b), II ou III

### **Électricité**

Un diagnostic concernant les installations électriques est obligatoire pour toutes ventes portant sur tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans.

### **Gaz**

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes doit être produit dès la signature de l'avant contrat. Pour les ventes de lots de copropriété, seule la partie privative du lot est concernée.

Ce diagnostic est valable trois ans.

### **Piscine**

Des sanctions pénales sont encourues lorsque la réglementation sur la sécurité des piscines n'est pas respectée : Ce dispositif doit être rappelé lors de l'avant contrat.

La réglementation précitée s'applique aux piscines de plein air, dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les piscines "hors-sol" ne sont donc pas visées. Cette réglementation concerne les piscines privées, qu'elles soient à usage individuel ou collectif (et donc les piscines dépendant d'un immeuble en copropriété).

## **8. INFORMATION**

### **Les réseaux d'assainissement**

Pour les réseaux d'assainissement non collectifs, une **loi du 3 janvier 1992** prévoit que les communes doivent mettre en place des services de contrôle technique des réseaux d'assainissement non collectifs avant le 31 décembre 2011. Ce dispositif est entré en vigueur par anticipation au 1er janvier 2011. (Voir fiche le diagnostic des installations d'assainissement non collectif).

Pour les réseaux d'assainissement collectifs, il n'existe aucune obligation d'information spécifique pour le vendeur, mais la clause de non garantie a notamment été écartée en l'absence d'information sur le raccordement au « tout-à-l'égout » ou en l'absence d'information sur le raccordement au réseau d'eau potable.

Par ailleurs, le vendeur est tenu d'une obligation générale d'information dès lors que l'acquéreur ne peut s'informer par lui-même. Enfin, le vendeur d'une propriété bâtie, située dans une commune ayant mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif, aura également tout intérêt à informer son acquéreur des défaillances éventuelles de son branchement à l'égout si la commune responsable de l'assainissement en a fait le contrôle et l'en a averti.

### **Le diagnostic de performance énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de

bâtiment est un document qui comprend :

- La quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment,
- Une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

- Ce diagnostic de performance énergétique doit être communiqué à l'acquéreur, il concerne tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert quelle que soit la destination. Il a une durée de validité de 10 ans.

## 9. LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Les conditions d'établissement des charges de copropriété reposent sur la distinction, obligatoire à compter du 1er janvier 2002, entre les dépenses courantes et les dépenses pour travaux.

Les dépenses courantes, dont le régime est prévu par **l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965**, sont celles « de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ».

Ces dépenses donnent lieu à l'établissement du budget provisionnel soumis annuellement au vote des copropriétaires dont l'assemblée générale doit être réunie dans les 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les dépenses pour travaux ne sont pas, aux termes du nouvel **article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965**, « comprises dans le budget provisionnel ».

Cela signifie que ces dépenses doivent être traitées ponctuellement, au cas par cas, avec pour chacune d'elles un vote de l'assemblée générale qui devra en arrêter les modalités d'exécution et de financement.