



Si vous désirez acheter un logement achevé, vous devez au préalable signer un avant-contrat. Il en existe 3 types.

La promesse unilatérale de vente

Le vendeur fait la promesse de vous réserver le bien pendant un certain temps. En contrepartie, il vous demandera de verser environ 10 % du prix. Si, à l'issue de ce délai, vous ne souhaitez plus acheter, vous perdez cette somme. Si vous renoncez avant l'expiration du délai, vous pouvez tenter d'obtenir un remboursement partiel. N'hésitez pas à inscrire cette clause dans l'acte de promesse.

L'offre d'achat

Vous rédigez un contrat par lequel vous vous engagez à acheter le logement à un prix déterminé. Vous pouvez retirer votre offre tant que le propriétaire ne l'a pas acceptée en totalité, sauf si vous avez mentionné qu'elle était faite pour une durée précise. Si vous ne respectez pas les clauses de votre proposition, le vendeur pourra vous faire condamner au paiement de dommages et intérêts.

Le compromis de vente

Il s'agit d'un engagement ferme pour vous comme pour le vendeur, qui précède obligatoirement la signature du contrat de vente. Le compromis permet, par exemple, de réserver le logement sans avoir la totalité des fonds (un acompte suffit). Son non-respect entraîne le paiement de dommages et intérêts, dont le montant peut être prévu dans l'acte. À l'inverse, les parties peuvent prévoir que vous perdrez seulement votre acompte si vous vous désengagez. Vous pouvez aussi insérer une clause suspensive ou résolutoire qui vous permettra de vous dégager sans indemnité (notamment si vous n'obtenez pas un permis de construire pour agrandir).