



Abrogation par ordonnance de l'art.1840a du code general des impo

Par **romy**, le **13/06/2008** à **21:16**

bonjour,

une ordonnance du 7 dec 2005 (a abroge l'article 1840 A) art 20 JORF 8 dec 2005 , en vigueur le premier janvier 2006.

l'article prevoyait l'enregistrement sous dix jours à la recette des impots d'une promesse de vente sous seing prive afin de la valider.

qu'en est-il depuis le premier janvier 2006, que prévoit l'ordonnance , aujourd'hui, une promesse doit-elle toujours etre enregistree pour etre valable ou n'est ce plus necessaire ? dans ce cas qu' est ce qui peut la rendre invalide ? y a t il des elements des precisions ou des clauses qui doivent obligatoirement y figurer pour la rendre juridiquement recevable , merci de bien vouloir m'eclairer

Par **Thierry Nicolaidès**, le **20/06/2008** à **09:33**

Sous peine de nullité, l'article 1840 A du CGI subordonne la validité des promesses unilatérales de vente portant sur des immeubles, des fonds de commerce ou divers autres biens limitativement énumérés à leur constatation soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé et à condition, dans ce dernier cas, qu'elles soient enregistrées dans les dix jours de leur acceptation par le bénéficiaire.

Les cessions de ces promesses sont soumises à la même règle.

Les dispositions de l'ancien article 1840 A du CGI prévoyant la nullité des promesses unilatérales de vente afférentes à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit au bail portant sur tout ou partie d'un immeuble sont transférées à l'article 1589-2 du Code civil. Il ne s'agit donc plus d'une sanction fiscale mais d'une nullité strictement civile (Ord. 2005-1512 du 7-12-2005).

l'une des deux parties pourra donc se prévaloir du non enregistrement pour revenir sur cette promesse et faire annuler la vente en justice

Il n'y a plus de sanction fiscale mais les conséquences sur le contrat restent

L'enregistrement des promesses unilatérales de vente visées à l'article 1840 A du CGI donne lieu à la perception du droit fixe prévu à l'article 680 du CGI (125 euros)

Cordialement

Par **romy**, le **21/06/2008** à **16:25**

mille mercis pour votre réponse !