



EFFETS JURIDIQUES DE LA SIGNATURE D'UN COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

publié le **23/10/2010**, vu **20989 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Avant l'acte de vente d'un bien immobilier (habitation, maison, terrain, local commercial, etc ...), un compromis est souvent établi. Compte tenu de ses effets juridiques, il est important d'en soigner la rédaction.

Le compromis est le document par lequel les parties à la vente d'un bien immobilier (vendeur et acheteur) conviennent d'acheter et de vendre un bien identifié pour un prix déterminé.

Cet acte permet de préciser les conditions de la future vente et marque l'accord des parties.

Il s'agit donc de l'engagement juridique ferme et définitif par lequel les deux parties à l'acte s'obligent.

Il n'existe pas de modèle pré-établi ni de forme imposée du moment que le document mentionne clairement et précisément :

- l'acheteur ;
- le vendeur ;
- le bien immobilier ;
- le prix du bien ;
- éventuel délai ou date de paiement ;
- la date de vente ;
- les signatures des deux parties ;
- la date et le nombre d'exemplaires de l'acte.

En outre, acheteur et vendeur peuvent décider d'un commun accord d'y insérer une clause de condition suspensive conditionnant la signature de l'acte définitif à la réalisation d'un événement précis (par exemple l'obtention d'un prêt à l'acquéreur, l'absence d'exercice du droit de préemption par la commune, l'absence de servitude d'urbanisme, etc ...) .

Pour mémoire, le principe gouvernant le contenu des contrats en droit français est la liberté contractuelle, de sorte que les parties à un acte sont libres d'inscrire dans leur engagement toutes les clauses et termes sur lesquels elles sont d'accord.

Dans certains cas, par souci de prudence, il est recommandé de faire rédiger ou relire le compromis de vente par un avocat.

En effet, juridiquement le compromis de vente vaut vente et l'acte définitif ne fera que reprendre les termes du compromis.

Le compromis comporte un délai de rétractation de 7 jours pour l'acquéreur uniquement. Ce délai de rétractation court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception contenant le compromis de vente.

A la différence de la vente, le compromis de vente fait retarder ses effets jusqu'à la signature d'un acte authentique (définitif) chez le notaire.

A défaut de signature de l'acte définitif, l'autre partie peut saisir le tribunal afin de faire constater la vente et opérer le transfert de propriété du bien.

Au surplus, le compromis de vente peut prévoir des indemnités ou clauses pénales au cas où l'un des signataires ne respecterait pas ses obligations contractuelles.

Ainsi, si la vente ne s'effectue pas du fait de l'acheteur, le dépôt de garantie payé au vendeur lors de la signature du compromis (environ 10 % du prix du bien) sera perdu pour l'acheteur et, inversement, si la vente échoue du fait du vendeur ou est retardée, l'acheteur est en droit d'obtenir des pénalités.

Je vous invite à poursuivre votre lecture avec « [la délicate question de l'indemnité d'immobilisation dans les contrats d'achat d'un bien immobilier](#) ».

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com