Image not found or type unknown

COMPROMIS ET PROMESSES DE VENTE : QUELLES SUITES ?

publié le **11/02/2013**, vu **4440 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Quelles sont les suites envisageables suite à la signature d'une promesse de vente enregistrée dans les délais ou d'un compromis de vente en matière immobilière avec conditions suspensives ?

I- Dans le cadre d'une promesse unilatérale

Elle porte engagement d'une personne, (le promettant) à vendre ou à acheter selon la situation un bien, à un prix déterminé, à une autre personne, l(e bénéficiaire) lorsque celle-ci en manifestera la volonté en levant une option.

La levée de l´option doit intervenir pendant le délai mentionné dans la promesse ou à défaut pendant un délai "raisonnable".

A) en cas de non réalisation des conditions suspensives au plus tard à la date de levée de l'option

-- En cas de défaillance ou de non-réalisation de l'une des conditions suspensives avant le délai d'expiration de la promesse ou à une date ultime impartie au bénéficiaire pour lever l'option, la promesse sera caduque.

L' indemnité doit être immédiatement et intégralement restituée sans retenue ni indemnité

-- Le bénéficiaire peut renoncer au bénéfice des conditions suspensives stipulées dans son intérêt en levant l'option dans les délais ,si la défaillance concerne une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire

B) en cas de réalisation des conditions suspensives sans levée de l'option

-- L' indemnité restera acquise de plein droit et sans formalité au à défaut de levée de l'option ou de levée de l'option sans respect des modalités contractuelles, alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées avant l'expiration de la promesse.

c) en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives avec levée de l'option

L'engagement du promettant est définitif, il ne pourra plus refuser de réaliser la vente en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

L'indemnité d'immobilisation s'imputera à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente.

La réalisation forcée pourrait être demandée en justice à défaut de signature de l'acte authentique.

II- Dans le cadre du compromis

Un compromis de vente ou promesse synallagmatique, porte accord réciproque et engage irrévocablement deux parties, un vendeur et un acquéreur sur un bien déterminé.

Il porte accord sur la chose et le prix et est plus risquée qu'une promesse unilatérale de vente ou offre d'achat, laquelle n'engage qu'une des parties .

« La promesse de vente vaut vente « **article 1589 du code civil**.

Cependant la concrétisation de cette vente est différée et dépend de la réalisation des clauses suspensives,

Si celles-ci sont réalisées dans les délais; alors il y aura obligation de réaliser la vente au risque d'une condamnation judiciaire qui porterait transfert de propriété outre une condamnation à des dommages et intérêts et/iu au montant de la clause pénale

L'engagement est définitif dans le compromis.

Donc les parties prennent un risque à bien calculer

De deux choses l'une :

A) Si l'un des conditions suspensives n'est pas réalisée dans le délai prévu,

alors la vente ne se fera pas, sauf à renoncer à la condition suspensive pour l'acquéreur et sauf à engager sa responsabilité pour irrespect des clauses contractuelles.

B) Si les conditions se réalisent, au regard de l'engagement définitif chaque partie pourrait contraindre l'autre

1°-En l'absence de clause de dédit

Ainsi,en cas de refus de signer l'acte de cession définitif**,** par la voie judiciaire en exécution forcée de la vente ainsi qu'à réparation du préjudice par des dommages et intérêts, dont ceux issus du montant de la clause pénale susceptible d'être stipulée.

Ce jugement permettra d'opérer le transfert de propriété du bien.

Le compromis de vente peut envisager des clauses pénales (pénalités) au cas où l'un des signataires ne respecterait pas ses obligations et ne signerait pas la vente ou avec retard.

2°- En présence d'une clause de dédit

Une clause de dédit aurait son importance pour tempérer l'obligation et permettre un désengagement moyennant perte du montant de la somme constitutive du dédit.

La responsabilité contractuelle pourra toujours être recherchée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocat au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés