Image not found or type unknown

LES SUITES DIRECTES DE LA PROMESSE OU DU COMPROMIS

publié le **17/12/2013**, vu **2766 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Une fois signés, Quelles sont les suites du compromis ou de la promesse unilatérale ?

Quelle sont les situations envisageables après la signature d'un compromis ou d'une promesse de vente ?

I- Les suites de la promesse unilatérale

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 -Les suites du compromis

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.

Voir **3ème Civ, 3 avril 2013,** *pourvoi N°12-15148* et **3ème Civ, 21 novembre 2012**, *pourvoi N°11-23382* qui considèrent que:

La promesse de vente d’un immeuble ne devient pas caduque après le dépassement du délai de réitération de la vente car la date d'expiration ou de prorogation de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

3ème Civ,29 mai 2013, *pourvoi N° 12-17077*

Une promesse synallagmatique sous conditions suspensives de l’obtention d’un prêt et de la réitération par acte authentique avant une certaine date devient caduque et ne peut entraîner une vente forcée judiciaire si la signature de celui-ci n’est pas intervenue dans le délai prévu à partir du moment où le vendeur n’a pas accepté au report du délai de signature.

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

Cependant une clause de dédit aurait son importance ici 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.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés