



## obligation compromis de vente ou pas

Par **Louxor\_91**, le **24/01/2025** à **11:17**

Bonjour,

mon fils vend son appartement; un acheteur s'est présenté et propose de le payer comptant. Un compromis est il nécessaire/obligatoire ? Si non, quels seraient les risques ?

Merci

Par **Pierrepauljean**, le **24/01/2025** à **12:56**

boor

Même avec un paiement comptant, vous devez passer par un avant contrat (l'acquéreur ayant un délai de 10 jours pour se rétracter sans motif)

Par **Lingénu**, le **24/01/2025** à **13:10**

Bonjour,

Je suis un peu embarrassé pour répondre.

Je dirais : **aucun texte ne l'impose mais en pratique c'est indispensable.**

Je complète en vous recommandant d'aller voir un notaire sans tarder. Celui-ci préparera très probablement un avant-contrat sous seing privé qui sera réitéré ultérieurement en la forme authentique dès que les conditions suspensives seront accomplies.

Cet avant-contrat, le « compromis » ou promesse unilatéral de vente, sera réitéré en des termes strictement identiques. Il engagera les parties dès sa signature après que le délai de rétractation de l'acheteur sera écoulé. Ce peut être fait dans la semaine, ce n'est vraiment pas compliqué. Alors pourquoi procéder autrement ?

**Question de pur droit sans grand intérêt pratique : peut-on se contenter d'un seul acte qui sera nécessairement l'acte authentique publié par les soins du service de la**

## publicité foncière ?

La loi le prévoit expressément à l'article 271-1 du code de la construction et de l'habitation :  
*Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale*  
...

Cela me rend perplexe parce qu'il y a toujours nécessairement une condition suspensive portant sur l'inscription d'hypothèques et presque toujours une autre portant sur le droit de préemption de la puissance publique. Cela prend nécessairement un peu de temps, deux mois au maximum pour la purge du droit de préemption.

Comment cela se passe-t-il s'il n'y a qu'un seul acte ? A vrai dire je ne sais pas. Car, à la seule lecture de l'acte, on ne sait pas si les conditions suspensives ont été accomplies et donc si la propriété a été transférée. Quand alors le transfert de propriété est-il indiqué sur la matrice cadastrale ? Je ne vois qu'une seule solution, que le notaire fasse publier un second acte constatant la purge des conditions suspensives et donc le transfert de propriété. Si un spécialiste de la pratique notariale pouvait apporter des précisions, j'en serais heureux.

Par **Marck.ESP**, le **24/01/2025** à **16:18**

Bonjour et bienvenue sur Legavox

Je confirme ce que Lingenu vous écrit ci-dessus. L'étape du compromis formalise l'accord entre le vendeur et l'acheteur avant la signature de l'acte définitif de vente. Cela permet de sécuriser la transaction pour les deux parties.

Sans compromis de vente, il n'y a pas de garantie juridique pour le vendeur ou l'acheteur jusqu'à la signature de l'acte définitif. Cela peut créer de l'incertitude. L'acheteur pourrait se rétracter plus facilement sans avoir signé de compromis. Avec un compromis, passé le délai de 10 jours, des pénalités peuvent être appliquées en cas de désistement.

De plus, un compromis de vente permet d'inclure des conditions suspensives. Sans ce document, ces conditions cela pourrait poser des problèmes en cas de litige.

Personnellement, gérant des affaires de ma belle-famille, j'ai procédé 2 fois ces dernières années, à l'établissement d'un compromis sous seing privé, que nous avons fait enregistrer pour prise de date. (La procédure est généralement plus rapide qu'avec un notaire).

A défaut, une promesse de vente, contresignée par l'acquéreur peut aussi être rédigée, par laquelle le vendeur s'engage à vendre le bien immobilier à l'acheteur dans un délai déterminé et à des conditions précisées. L'acheteur accuse réception et s'engage de manière ferme et sans réserve (s'il n'y en a pas...).

Par **Isadore**, le **24/01/2025** à **18:11**

Bonjour,

De ce que je sais cela se passe en pratique très simplement : on purge les droits de préemption des uns et des autres, chaque partie est libre changer d'avis tant que la vente n'est pas signée et voilà.

Ce n'est pas inhabituel de procéder ainsi dans le milieu agricole quand il n'y a pas de droit de préemption (ou que le vendeur a pris la peine de purger le droit de préemption en amont). Mon père (agriculteur) a acheté comptant quelques parcelles de faible valeur sans compromis.

Les deux parties se mettent d'accord sur le prix, le notaire fait les vérifications d'usage, rédige un projet, un virement au notaire et puis signature de l'acte de vente. La vente est devenue définitive

L'intérêt d'un avant-contrat est d'engager les parties et de pouvoir mettre des conditions suspensives avant de conclure la vente comme l'ont souligné les réponses précédentes. Il n'est donc pas indispensable quand aucune partie n'a besoin de mettre de conditions à la vente.