

Compromis de vente : le guide complet

## Description

Le compromis de vente (ou [promesse synallagmatique de vente](#)) permet aux parties de se mettre d'accord avant la signature de l'acte de vente au cours duquel seront remises les clés.

Ce document n'est pas obligatoire, même s'il est vivement conseillé, avant la conclusion de l'[acte de vente](#) définitif. Il fixe de manière précise les modalités selon lesquelles la vente du logement sera réalisée.

**Flash actu** : une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèle de compromis de vente](#) [Estimez votre bien en ligne avec Hosman](#)

## Qu'est-ce qu'un compromis de vente ?

Un compromis de vente ou promesse synallagmatique de vente **est une sorte de promesse de vente.**

A ce titre, il **s'agit d'un avant contrat** qui vient préparer la signature du contrat et de l'acte définitif de vente.

En effet, conformément à l'[article 1589 du code civil](#), une promesse de vente, et donc un compromis, de vente, vaut vente lorsqu'il y a **consentement réciproque des 2 parties sur la chose et le prix.**

Par conséquent, le compromis de vente mentionne le fait que le vendeur souhaite vendre son bien à un prix donné et que l'acquéreur souhaite l'acheter à ce même prix.

**A noter** : la conclusion d'un compromis de vente n'est pas obligatoire mais est largement recommandé en pratique.

En outre, il **permet de prévoir de clauses suspensives**, lesquelles une fois réalisées permettent à l'autre partie de demander en justice l'exécution forcée de la vente ou le versement de dommages et intérêts.

**Attention** : malgré le caractère préparatoire du compromis de vente, il n'en n'est pas moins un réel engagement pour chacune des parties. De ce fait, si la vente n'est pas assurée, des dommages et intérêts peuvent être alloués.

## Quelle est la différence entre un compromis de vente et une promesse unilatérale de vente ?

Le compromis de vente n'est pas la seule forme de promesse de vente.

S'il s'agit d'une promesse synallagmatique de vente, c'est-à-dire avec un engagement des 2 parties, il existe une **promesse de vente engageant seulement le vendeur** : **la promesse unilatérale de vente**.

Conformément à l'[article 1124 du code civil](#), la promesse unilatérale est un contrat par lequel le promettant, le potentiel acheteur, accorde au bénéficiaire de cette promesse, le potentiel acquéreur le droit d'opter pour la conclusion du contrat dont les éléments essentiels (la chose et le prix) sont déjà déterminés

En somme, il ne manque que le consentement du promettant d'une telle promesse pour que le contrat soit conclu.

Pour résumer, la promesse unilatérale permet de réserver le bien à un acquéreur pour une durée déterminée et durant ce laps de temps le vendeur s'engage à ne pas vendre le bien à un autre acquéreur.

**Bon à savoir** : la promesse unilatérale de vente fait obligatoirement l'objet d'un enregistrement auprès des services en charge de la [fiscalité immobilière](#) dans les 10 jours qui suivent la levée d'option par l'acquéreur.

C'est donc l'**absence d'engagement** de l'acheteur qui permet de différencier la promesse de vente du compromis de vente.

Par conséquent, voici les principales différences entre la promesse unilatérale de vente et le compromis de vente :

- Un compromis de vente engage les 2 parties qui donnent leur consentement à la vente : le vendeur s'engage à vendre son bien et l'acquéreur à l'acheter :
- Une promesse unilatérale engage seulement le vendeur, l'acquéreur reste libre d'acheter ou non en levant l'option.

**A noter** : la promesse unilatérale de vente engage seulement le vendeur et se

distingue de la promesse d'achat qui n'engage que l'acheteur.

## Quel est le contenu d'un compromis de vente ?

Un compromis de vente doit contenir plusieurs types d'informations :

- Les informations sur les parties ;
- Les informations sur le bien ;
- Les informations sur la vente.

### Les informations sur les parties

Tout d'abord, le compromis de vente de vente doit faire mention des coordonnées du vendeur et de l'acheteur (nom, prénom, etc.).

Dans le contrat, il est convenu comme il suit :

- Le promettant, c'est-à-dire le propriétaire du bien immobilier, s'engage à accorder au bénéficiaire le droit d'acquérir le bien identifié ci-dessous.
- Le bénéficiaire, en tant qu'acheteur potentiel, accepte également cet engagement.

### Les informations sur le bien

Ensuite, concernant le bien objet de la vente, le compromis doit contenir les informations ci-dessous :

- L'adresse du bien ;
- Les informations relatives à l'origine du bien : telles que la date de la précédente vente, le nom du précédent propriétaire, les actes relatif aux précédentes ventes ;
- Un descriptif détaillé du bien, de ses équipements et de ses annexes, le cas échéant ;
- Le cas échéant, l'existence d'une servitude et/ou d'une hypothèque sur le bien ;

**A noter :** en cas de vente d'un logement en copropriété, les informations relatives à la copropriété doivent également être renseignées.

### Les informations sur la vente

Enfin, au titre des informations obligatoires, la promesse de vente doit faire état des informations suivantes :

- Le prix de vente du bien ainsi que les modalités de paiement, notamment s'il le paiement s'effectue avec l'aide d'un prêt immobilier ou pas ;
- La durée de validité de la promesse de vente ;
- La date limite de signature de l'acte de vente définitif ;
- La date de disponibilité du bien ;
- Les informations relatives aux conditions d'exercice du droit de rétractation ;
- Le montant des honoraires du professionnel chargé de la vente le cas échéant, ainsi que la partie à qui incombe le paiement.

**Bon à savoir** : en pratique, il est conseillé d'inclure autant d'informations que possible concernant la propriété dans ce contrat, afin que l'acheteur puisse en prendre connaissance avant de le signer, et ainsi comprendre toutes les caractéristiques du bien immobilier.

## Le contenu d'un **compromis de vente**



1

Les parties



2

Le bien vendu



3

La vente

**LegalPlace.**

## Quelle est sa forme ?

Lorsque le [compromis de vente est entre particuliers](#), il peut prendre 2 formes différentes :

- Un acte sous signature privée : rédigé directement par les parties ou par l' [agence chargée de la signature du compromis de vente](#) ;
- Un acte authentique : dans ce cas l'acte est obligatoirement rédigé par un notaire et cette forme d'acte sera obligatoire lorsque le vendeur est une personne physique et que la durée de validité du compromis est supérieure à 18 mois.

Dans les 2 cas, les parties **ont le choix entre le support papier et le support électronique**.

**Zoom** : une promesse de vente peut être requalifiée en compromis de vente, et inversement, par le juge si les deux parties ont mal rédigé leur contrat et n'ont pas été assez explicites. C'est pourquoi LegalPlace met à votre disposition un [modèle de compromis de vente](#) personnalisable grâce à un formulaire à remplir en ligne.

## Comment doit-il être notifié à l'acheteur ?

En qualité d'acheteur, le vendeur **doit vous notifier le compromis de vente**.

Cette notification peut intervenir de différentes manières, à savoir par remise main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ensuite, le compromis de vente doit **être réalisé en autant d'exemplaires originaux que de parties** impliquées dans la vente.

Par conséquent, tous les originaux doivent être signés par toutes les parties.

**Attention** : une photocopie du compromis de vente ne peut pas être considéré comme un original.

## Quels documents doivent accompagner ce compromis ?

Au-delà des [pièces à fournir](#) pour l'établissement d'un compromis de vente valable, il y a des documents à annexer pour tous les types de biens et d'autres propres aux biens en copropriété.

## Les annexes communes à tous les types de biens immobiliers

Le vendeur **est tenu d'ajouter plusieurs diagnostics techniques** au compromis de vente. Toutefois, il doit veiller à respecter les délais de validité de ces diagnostics, comme spécifiés dans le tableau ci-dessous.

Diagnostic	Durée de validité
Amiante	Permanente si négatif
Plomb	1 an si positif (illimité si négatif)
Termites	6 mois
Risques naturels et technologiques	6 mois
Performance énergétique (DPE)	10 ans
Assainissement non collectif	3 ans
Installation intérieure de gaz datant de plus de 15 ans	3 ans
Installation intérieure d'électricité de plus de 15 ans	3 ans

## Les annexes propres aux logements en copropriété

Selon l'article 54 de [la loi Alur du 24 mars 2014](#), il est obligatoire d'ajouter des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et à la situation financière de la copropriété.

Il est crucial de bien penser à inclure les documents mentionnés ci-dessous au moment de la signature du bail, car leur communication entraîne le démarrage du délai de rétractation de l'acheteur.

Organisation de l'immeuble	Situation financière de la copropriété
Fiche synthétique de la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Montant des charges courantes du budget prévisionnel</li> <li>– Montant des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au cours des deux exercices comptables précédant la vente</li> </ul>

	– Les sommes restantes dues par le vendeur au syndic
Règlement de copropriété et l'état descriptif de division	– Les sommes dues au syndic par l'acheteur
Procès-verbaux de AG des trois dernières années	L'état global des impayés de charges au sein du syndic Carnet d'entretien de l'immeuble

**Bon à savoir** : si l'assemblée générale des copropriétaires a établi un diagnostic technique global, il faut également l'annexer au contrat de bail.

## Quelles conditions suspensives peut contenir un compromis de vente ?

Comme évoqué au début de l'article, le [compromis de vente peut contenir des clauses suspensives](#), impliquant que **la vente pourra se réaliser définitivement que si certaines conditions se réalisent**.

L'insertion des clauses suspensives dans le compromis de vente résulte d'un commun accord entre le vendeur et l'acquéreur.

Les [clauses suspensives du compromis de vente](#) les plus courantes en pratique sont les suivantes :

- La clause suspensive d'obtention de prêt de bancaire : il s'agit de la clause la plus courante, elle est quasiment tout le temps prévue dans les compromis. Grâce à elle, la vente ne pourra avoir lieu que si l'acquéreur obtient un prêt dans un délai donné ;
- La clause suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme : l'obtention d'un tel document permet de s'assurer qu'aucune restriction ne peut rendre le bien impropre à sa situation. Il permet également de confirmer qu'il n'existe pas de servitude légale sur le bien.

**Bon à savoir :** l'insertion d'une clause de dédit dans le compromis de vente permet au vendeur et/ou à l'acquéreur de renoncer sans motif à la vente en laissant à l'autre partie une somme convenue à l'avance.

## Le compromis de vente implique t'il une contribution financière ?

Ensuite, le compromis de vente peut prévoir différents mécanismes financiers selon les objectifs poursuivis.

A ce titre des sommes peuvent être demandées dès la signature du contrat ou sous un délai déterminé :

- Une astreinte : correspondant à une indemnité par jour de retard dans le cas où le vendeur ne délivre pas le bien à la date prévue ;
- Un séquestre en qualité d'acompte sur le prix total.

**Attention :** dans tous les cas, exiger ou recevoir un versement avant la fin du délai de rétractation est puni d'une amende de 30 000€.

La seule exception **réside dans le versement d'un acompte.**

Il se situe généralement **entre 5% et 10% du prix de vente**, et il est consigné chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au renouvellement des frais déposés.

Lors de la conclusion définitive de la vente, ce montant est déduit du prix total.

**Bon à savoir :** il n'est pas rare qu'un [compromis de vente contienne une clause pénale](#). Ainsi, le compromis de vente doit être exécuté et à défaut le versement d'une somme au titre de dommages et intérêts est prévu. De plus, si la clause est invoquée devant le juge, ce dernier peut en moduler le montant.

## Quel est le délai de rétractation d'un compromis de vente ?

Le compromis de vente prévoit un droit de rétractation pour le vendeur. En revanche, pour le vendeur la situation est différente.



## Pour l'acheteur

Un délai de rétraction **offre un droit de réflexion** pendant un délai défini après la signature du compromis de vente.

Par conséquent, le vendeur **dispose de 10 jours calendaires pour renoncer à la vente** et le faire savoir au vendeur.

Ce délai de 10 jours est calculé en jours calendaires, c'est-à-dire que les week-ends et les jours fériés sont pris en compte dans le décompte.

Si la fin du délai tombe un week-end ou un jour férié alors la fin est reportée au premier jour ouvrable suivant.

En outre, le délai commence à courir le lendemain de la notification du compromis de vente à l'acquéreur.

**Bon à savoir** : en principe, l'acheteur particulier ne peut pas exercer son droit de rétractation pour le [compromis de vente d'un garage](#) ou pour le [compromis de vente d'un terrain](#).

## Pour le vendeur

A l'inverse, en qualité de vendeur vous **êtes engagés dès la signature de la promesse de vente**.

Par conséquent, si vous contestez la vente, l'acquéreur peut en solliciter **l'exécution forcée devant la justice**.

## La mise en œuvre

Si l'acheteur souhaite exercer son droit de rétractation, alors il doit envoyer **une LRAR au vendeur en indiquant clairement son intention de renoncer à l'achat**.

De plus, il n'est pas nécessaire que cette rétractation soit motivée.

Ainsi, si l'acquéreur se rétracte durant son délai de rétractation, alors il récupère les sommes versées y compris le dépôt de garantie.

A l'inverse hors délai, le vendeur peut conserver lesdites sommes.

**A noter** : entre les dates de signature de l'avant-contrat et de l'acte de vente, il peut arriver que des faits nouveaux contraignent les parties à modifier le compromis de vente. Il est possible alors d'établir un [avenant au compromis](#).

## FAQ

### **Quel est le délai entre la signature du compromis de vente et l'acte définitif de vente ?**

De nombreuses démarches doivent être effectuées afin que la vente soit définitive. En effet, outre le délai de rétractation de l'acheteur et les délais d'obtention de prêt, le notaire doit effectuer les vérifications nécessaires. Ainsi, il s'écoule généralement trois mois après la signature du compromis pour obtenir l'acte de vente définitif.

### **Combien coûte un compromis de vente ?**

Lorsque le compromis de vente est rédigé chez un notaire, celui-ci coûte entre 200 et 400€. Selon les notaires le prix est susceptible de varier. Des prix plus avantageux peuvent être pratiqués si la rédaction a lieu sous seing privé (entre particuliers ou auprès d'une agence immobilière).

### **Pourquoi signer une promesse unilatérale de vente plutôt qu'un compromis ?**

La promesse de vente a l'avantage d'être plus souple pour l'acheteur. En effet, la promesse unilatérale de vente engage seulement le vendeur auprès d'un acquéreur potentiel de vendre son bien à un certain prix. Ainsi, l'acquéreur est libre d'accepter ou pas. En revanche, le compromis engage les deux parties à mener à bien la vente. Si ce n'est pas le cas, des dommages et intérêts peuvent être dus.