

Délai du compromis de vente dépassé, que faire ?

Description

Dans certains cas, le [délai entre la promesse, le compromis et l'acte de vente](#) n'est pas respecté. Dans ce cas, des actions en justice sont ouvertes aux parties lésées. En effet, un compromis de vente est un avant-contrat qui intervient le plus souvent dans une vente immobilière ; il constitue le premier lien entre l'acheteur et le vendeur.

Au terme du [compromis de vente](#), dit aussi promesse synallagmatique de vente, les deux parties sont engagées l'une envers l'autre selon les conditions auxquelles elles ont consenti. Mais que faire en cas de délai dépassé ? Quels sont les recours possibles et les alternatives envisageables ?

Flash actu : suivant [la loi Climat et résilience du 22 août 2021](#), afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

[Modèle De Compromis De Vente](#)

[Estimez votre bien en ligne avec Hosman](#)

Définition juridique du compromis de vente

Avant de conclure à la vente définitive d'un bien immobilier, il est de coutume que le vendeur et le futur acquéreur signent un [compromis de vente](#), appelé aussi promesse synallagmatique de vente. En vertu du compromis de vente, les deux parties sont engagées l'une envers l'autre : le vendeur s'engage à céder le bien dont il est question et l'acheteur à accepter l'offre de vente. Pour qu'un compromis de vente soit valable, les deux parties doivent déterminer expressément la chose et le prix et y consentir mutuellement. Le versement de l'[acompte dans le compromis de vente n'est pas obligatoire](#).

Un compromis de vente est généralement assorti de **conditions suspensives**. Une condition suspensive a pour visée de suspendre l'exécution du contrat jusqu'à la survenance d'un événement ou à la réalisation d'une condition. Dans un compromis de vente, les conditions suspensives servent à retarder le transfert de propriété du bien immobilier à l'acheteur jusqu'à l'obtention d'un prêt bancaire ou d'un permis de construire par exemple.

Bon à savoir : Les conditions suspensives doivent être expressément mentionnées dans le compromis de vente pour être valables.

Il est fréquent que l'acheteur verse un **dépôt de garantie**, dit aussi acompte, au vendeur pour lui offrir une garantie de sa bonne foi. En général, le montant de ce dépôt de garantie varie entre 5% et 10% du prix de vente, même s'il n'est aucunement encadré par la loi. On parle alors d'[acompte dans le compromis de vente](#).

Zoom : Afin de vous assurer de la bonne rédaction de votre compromis, il est conseillé de faire appel à un professionnel. C'est pourquoi, LegalPlace vous propose [un modèle de compromis de vente](#), facilement personnalisable. Il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et les clauses spécifiques à votre situation seront ajoutées automatiquement à votre compromis.

Les différents délais intervenant dans le compromis de vente

Au terme du compromis de vente, différents délais s'appliquent.

Tout d'abord, l'acheteur dispose d'un **délai de rétractation légal**. Depuis le 8 août 2015, le délai de rétractation de l'acheteur dans un compromis de vente est fixé à **dix jours**. S'il décide d'exercer son droit de rétractation en respectant ce délai, il pourra le faire sans avoir besoin de justifier d'un motif légitime auprès du vendeur. Il est à noter que le vendeur ne bénéficie pas d'un droit de rétractation. La rétractation de l'acheteur mène à la [résiliation du compromis de vente](#).

Le compromis de vente peut être signé à n'importe quel moment, même si [signer un compromis de vente en instance de divorce](#) peut s'avérer délicat.

Bon à savoir : Le [délai entre l'offre d'achat et la proposition d'un compromis de vente](#) est généralement d'un mois, voire de trois mois quand un prêt est inclus. Le délai commence à courir dès le lendemain de la signature du compromis de vente chez le

notaire. Vous pouvez également signer un compromis de vente sans notaire. Dans ce cas, le délai de rétractation court dès réception de la lettre recommandée avec accusé de réception notifiant la promesse de vente.

Au terme de ce délai, l'acheteur et le vendeur sont engagés l'un envers l'autre. Aussi, en pratique, l'accord au contrat de vente est souvent matérialisé par la réitération de [l'acte de vente](#) lors de la signature d'un acte authentique devant un notaire. La réitération de l'acte de vente permet de renouveler le consentement du vendeur et de l'acheteur à la vente du bien immobilier. Au terme de cette réitération, l'acte de vente devient définitif et le transfert de propriété du bien immobilier est réalisé au profit de l'acheteur. **Un délai à la réitération de l'acte de vente peut être fixé par les parties dans les dispositions du compromis de vente.**

Il existe un autre délai qui court après la conclusion du compromis de vente. **Il s'agit du temps écoulé entre la signature du compromis de vente et la conclusion de l'acte définitif de vente.** En général, ce délai est de **trois mois**. Cela permet à l'acheteur d'effectuer toutes les démarches nécessaires pour réaliser les conditions suspensives stipulées dans le compromis de vente. Enfin, le [délai entre le compromis de vente et l'acte de vente du fonds de commerce](#) est lui aussi en général de 3 mois.

Compromis de vente et délai de rétractation dépassé : quelles conséquences ?

En principe, si l'acheteur décide de se rétracter après écoulement du délai de rétractation au sein d'un compromis de vente, le dépôt de garantie peut être librement encaissé par le vendeur en tant qu'indemnité.

Compromis de vente et délai de réitération de l'acte de vente non-respectés

Il faut distinguer selon que les parties ont fait de la réitération de l'acte une condition de validité de la promesse synallagmatique de vente ou non. En effet, les cocontractants peuvent prévoir une condition en vertu de laquelle la réitération par acte authentique est obligatoire pour que le compromis de vente soit valable. Une date butoir de réitération de l'acte de vente doit être expressément mentionnée dans le compromis de vente. Dans ce cas précis, le dépassement de la date de réitération de l'acte de vente entraîne la caducité de la promesse synallagmatique de vente. Les

deux cocontractants sont alors libérés de leurs obligations mutuelles. Si l'une des parties est fautive, elle engage sa responsabilité civile et devra octroyer des dommages et intérêts à l'autre partie en réparation du préjudice subi.

En revanche, si aucune condition de la sorte n'est prévue dans le compromis de vente, alors le dépassement du terme fixé verbalement par les parties n'entraîne pas la caducité de la promesse. Le compromis de vente restera valable. Dans ce cas, il faut sommer la partie défaillante de s'exécuter le plus rapidement possible. Pour ce faire, en général, une convocation chez le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par signification d'un commissaire de justice suffit. Dans cette convocation, doivent être précisées les conséquences d'un délai dépassé dans un compromis de vente, à savoir la caducité de la promesse et des sanctions civiles.

À l'issue de cette convocation, plusieurs situations sont envisageables :

| | Notaire | Compromis de vente |
|---|------------------------------|--|
| La partie défaillante se présente chez le notaire | procès verbal de carence | octroi de dommages ou exécution forcée |
| La partie défaillante ne se présente pas chez le notaire | procès verbal de difficultés | modalités du compromis |

Bon à savoir : Si le vendeur a été assigné en réitération forcée de la vente, il peut demander en justice la caducité de la promesse synallagmatique de vente.

Si le dépassement de délai de la réitération de l'acte de vente n'est pas assorti de la caducité de la promesse synallagmatique de vente, alors il sera toujours possible de mettre en demeure la partie défaillante pour régulariser la vente. Pour rendre la promesse caduque, il est recommandé de rédiger la clause avec précaution.

Le dépassement de délai pour la réalisation des conditions suspensives du compromis de vente

Si les conditions suspensives conditionnant le compromis de vente n'ont pas pu être réalisées, en principe, le compromis de vente est caduc. Comme vu ci-dessus, les conditions suspensives incombent souvent à l'acheteur et consistent généralement en l'obtention d'un prêt immobilier ou d'un permis de construire. Il appartient à l'acheteur d'informer le vendeur, lorsque le délai de rétractation court encore, de l'obtention ou non du prêt bancaire ou du permis de construire. S'il ne le fait pas dans le temps imparti, l'acquéreur potentiel peut être tenu d'indemniser le vendeur par l'octroi de

dommages et intérêts conformément à [l'article 1178 du Code Civil](#).

Le cas de la bonne foi de l'acheteur

Dans le cas où la condition suspensive n'a pas pu être réalisée pendant le délai légal, notamment dans le cadre d'un refus de prêt bancaire, ce seront les juges du fond qui apprécieront la bonne ou la mauvaise foi de l'acquéreur. En effet, si le délai de réalisation de la condition suspensive est expiré alors même que l'établissement bancaire n'a pas notifié l'acceptation ou non du prêt bancaire de l'acheteur, ce dernier est considéré comme non fautif dans la mesure où il a réalisé les diligences nécessaires. Il appartiendra à l'acquéreur de rapporter la preuve des sollicitations effectuées en cas de litige. Cela permettra aux juges du fond de considérer l'acheteur comme étant de bonne foi.

En pratique, lorsque l'acheteur a entrepris les démarches pour réaliser la condition suspensive dans le temps imparti et qu'une issue favorable est probable, si les délais de réponse se rallongent, à cause des formalités administratives par exemple, alors il convient de prolonger le compromis de vente.

Bon à savoir : La prorogation du compromis de vente nécessite la rédaction d'un avenant au compromis de vente qui définira le nouveau délai de réalisation des conditions suspensives consenties.

Lorsque les conditions suspensives du compromis de vente ne sont pas réalisées et que l'acheteur n'est pas fautif, alors le vendeur doit lui restituer intégralement le dépôt de garantie.

Le cas de la mauvaise foi de l'acheteur

En revanche, si l'acheteur est de mauvaise foi, c'est-à-dire lorsqu'il a par exemple refusé une offre de prêt qui correspondait aux critères définis dans le compromis de vente, alors l'acheteur est considéré comme fautif. Dans ce cas, sa responsabilité civile est engagée et la condition suspensive est réputée réalisée. Le vendeur peut alors ouvrir une action en justice pour obtenir réparation du préjudice subi. Il peut soit obtenir l'octroi de dommages et intérêts soit la vente judiciaire du bien immobilier.

Par ailleurs, si l'acquéreur refuse de procéder à la conclusion de l'acte définitif de vente sans motif légitime, deux options s'offrent au vendeur :

- il peut renoncer à la vente et obtenir alors **des dommages et intérêts** en réparation du préjudice subi ;
- ou bien il pourra demander **l'exécution forcée du compromis de vente** et forcer la vente. Cependant, cette option est déconseillée car l'acheteur pourrait être défaillant financièrement.

Le compromis de vente peut également prévoir une [clause pénale](#). En vertu de cette clause, le montant des dommages et intérêts est préalablement déterminé par les parties lors de la rédaction de cette clause pour anticiper toute inexécution contractuelle. Ainsi, en cas de non-réalisation des conditions suspensives dans le délai imparti, le vendeur pourra mettre en application la clause pénale.

Attention : La clause pénale ne s'applique pas de plein droit. Le vendeur devra manifester sa volonté d'appliquer la clause pénale en justifiant l'inexécution contractuelle de l'acheteur.

Avant de mettre en place la clause pénale, il est bon de recourir à la mise en demeure de l'acheteur de s'exécuter. Si la mise en demeure échoue, la partie demanderesse pourra faire appel à la juridiction compétente pour connaître du litige. Pour rappel, ce sera le Tribunal d'Instance si le litige est inférieur à 10 000€ ou le Tribunal de Grande Instance si le litige excède 10 000€.