

L'annulation (résiliation) du compromis de vente

Description

L'achat d'un bien immobilier est une étape importante pour toutes les parties concernées. Afin de signifier leur engagement et fixer les modalités de la vente avant la signature de l'acte définitif, le vendeur et l'acquéreur peuvent conclure un [compromis de vente](#).

Dans certaines situations, il arrive cependant qu'une des parties souhaite procéder à l'annulation du compromis.

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](#)

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

Lorsque le vendeur et l'acquéreur d'un bien sont parvenus à un accord concernant sa vente, il leur est possible de conclure un compromis de vente. Cet avant-contrat intervient après l'acceptation de l'offre d'achat mais avant la signature de l'acte de vente définitif.

Définition

Si ce document n'est pas obligatoire, il est fortement **recommandé** puisqu'il scelle l'**accord des parties** de procéder à la vente du bien immobilier. L'acquéreur et le vendeur s'accordent alors sur les conditions précises dans lesquelles la cession du logement interviendra.

Le compromis de vente signifie l'**engagement** ferme pris par chacune des parties : l'acheteur s'engage à acquérir le bien, tandis que le vendeur promet de le lui céder.

Bon à savoir : l'existence de ces obligations réciproques entre les deux parties au compromis de vente explique que ce type d'avant-contrat soit aussi appelé "promesse synallagmatique de vente".

Forme

Le compromis de vente peut être réalisé sous **deux formes**. Selon le mode de signature, il peut en effet s'agir :

- D'un [acte sous seing privé](#) : le compromis est rédigé et signé [sans notaire](#), directement par l'acquéreur et le vendeur, ou avec l'aide d'un intermédiaire comme un agent immobilier. Cette solution présente l'avantage de la rapidité mais peut s'avérer risquée pour des parties non-expertes dans le domaine ;
- D'un [acte authentique](#) : le compromis de vente est établi par un notaire. Cette solution est la plus sécurisante puisqu'elle assure la conformité de la procédure aux règles de droit en vigueur.

Le compromis de vente est alors différent de la [promesse unilatérale de vente](#), qui engage le vendeur, ainsi que de l'[offre d'achat](#), par laquelle l'acquéreur s'engage à acheter un bien au prix et aux conditions qu'il formule.

Zoom : il est recommandé lors de la conclusion d'un compromis de vente par acte sous seing privé, de recourir à un modèle. Legalplace vous propose un [modèle de compromis de vente](#). Celui-ci contient toutes les mentions obligatoires et est facilement adaptable à votre situation grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Quel est le délai de rétractation pour les parties suite à la signature du compromis ?

Si la signature d'un compromis de vente scelle en principe l'engagement des deux parties à la vente du bien immobilier, il n'en reste pas moins que l'acquéreur conserve la possibilité de se rétracter sans motif particulier.

Le droit de rétractation

L'[article L271-1 du Code de la consommation](#) instaure un délai de rétractation au profit de l'acquéreur d'un bien immobilier.

Ce dernier dispose en effet d'un délai de rétractation de **10 jours calendaires** à compter de la date du compromis pour revenir sur sa décision et annuler la vente.

Durant ce délai, il peut donc librement changer d'avis et se rétracter sans devoir justifier sa décision ou devoir indemniser le vendeur.

Il s'agit ici d'une innovation introduite par la [loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques](#) (aussi appelée loi Macron). Le délai de rétractation était en effet auparavant de **7 jours** seulement.

Attention : il existe cependant une exception à ce principe de rétractation. Le délai de 10 jours ne s'applique pas à l'acquéreur professionnel, dont l'activité professionnelle consiste en l'achat, la revente ou l'exploitation de biens immobiliers.

Le décompte du droit de rétractation

Le droit de rétractation de l'acquéreur d'un bien immobilier court à partir du **lendemain** de la **communication de l'acte** aux deux parties. Il peut donc s'agir :

- Du lendemain de la remise en main propre de l'acte authentique ;
- Du lendemain de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception du compromis signé entre particuliers.

La procédure de rétractation

La procédure de rétractation dans le délai de 10 jours est très simple.

Il suffit à l'acquéreur d'adresser une **lettre recommandée avec accusé de réception** au vendeur, en l'informant de sa décision de ne pas vouloir procéder à l'acte définitif de vente.

Bon à savoir : un [modèle de lettre gratuit](#) est disponible sur le site officiel de l'administration française.

Comment annuler un compromis de vente ?

Si l'acquéreur dispose de 10 jours pour se rétracter suite à la signature du compromis de vente, il est également possible d'annuler cet acte après l'expiration du délai de 10 jours. Une telle résiliation est possible dans les situations suivantes :

- En présence de clauses suspensives ;
- Si un sinistre touche le logement ;
- En cas de carence d'une des deux parties.

L'annulation pour clause suspensive

Insérées dans le compromis de vente, les [clauses suspensives](#) permettent de conditionner la validité de l'acte à la réalisation de certains **événements précis**. La vente ne sera alors **parfaite** que si les conditions posées se réalisent.

La cession dépend alors d'un événement futur et incertain et en l'absence de réalisation, le compromis est **annulé** et la vente devient caduque.

Il existe une **variété** de clause suspensives potentielles :

- L'obtention d'un prêt par l'acquéreur : le compromis de vente contient une clause conditionnant la vente à l'obtention d'un [prêt immobilier](#) destiné à financer l'acquisition du bien ;
- L'absence de servitude : l'obtention d'un certificat d'urbanisme garantit alors à l'acquéreur qu'aucune restriction significative, tel qu'un droit de passage, n'est susceptible de déprécier le bien ou de le rendre impropre à sa destination ;
- La vente d'un autre bien immobilier, lorsque l'acquéreur compte sur la vente de son logement actuel pour financer l'achat du nouveau bien ;
- La réalisation de travaux par le vendeur ;
- L'obtention d'un permis de construire, très fréquent dans les compromis de vente de terrain à bâtir.

À noter : depuis la [loi Scrivener II du 13 juillet 1979](#), la clause suspensive d'obtention de prêt est d'ordre public. Cela signifie qu'elle est obligatoire dès lors que l'achat du bien est financé en tout ou partie par un prêt immobilier.

La condition suspensive découle du **consentement** des deux parties. Puisqu'elle conditionne la validité du compromis de vente, sa rédaction doit faire l'objet d'un grand soin.

Ainsi, la condition suspensive doit nécessairement subordonner la vente du bien immobilier à la survenance d'un événement réunissant **cumulativement** les conditions ci-après :

- Suffisamment précis ;
- Licite ;
- Futur et incertain ;
- Indépendant de la volonté des contractants.

Bon à savoir : le bénéficiaire d'une clause suspensive peut demander à renoncer au

bénéfice de la clause avant le terme du délai prévu pour sa réalisation. L'[article 1304-4 du Code civil](#) prévoit en effet qu'« une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ».

L'annulation pour sinistre

Il s'agit ici de la situation où le logement est si **endommagé** qu'il en devient **impropre** à sa destination.

Lorsqu'un **incendie**, une **catastrophe naturelle**, un **dégât des eaux** ou tout autre sinistre intervient entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte de vente définitif, il est alors possible d'**annuler** le compromis de vente.

Dans ce cas, l'acquéreur ne peut se voir infliger de pénalités s'il décide de renoncer à l'achat du bien.

L'annulation pour carence

La carence décrit la situation où une des parties (l'acquéreur ou le vendeur) **ne se présente pas** le jour de la signature de l'acte authentique de vente du bien devant le notaire.

La carence est considérée comme un signe manifeste que la partie ne souhaite pas honorer l'**engagement** du compromis de vente.

De ce fait, l'absence de la partie défaillante entraîne donc l'annulation du compromis.

Bon à savoir : l'autre partie doit obligatoirement se présenter devant le notaire, qui dresse alors un procès-verbal constatant la carence du cocontractant.

Quelles indemnités pour le vendeur en cas d'annulation du compromis de vente ?

Si l'acquéreur d'un bien immobilier renonce finalement à la transaction, certaines sanctions et indemnités peuvent être dues au vendeur. Les conséquences d'une telle décision varient cependant selon la date et la nature de l'annulation.

Si la résiliation du compromis de vente par l'acquéreur intervient durant le **délai de rétractation** de 10 jours, il n'y a **pas de réparation** envisageable pour le vendeur. Le compromis perd toute sa validité légale et les deux parties sont libérées de leurs

engagements. Le dépôt de garantie versé par l'acquéreur lui est restitué. Si les parties ont utilisé les services d'une agence immobilière, les frais générés ne sont pas non plus facturés.

Aucune réparation n'est non plus prévue dans le cas où la résiliation du compromis de vente résulte d'un **sinistre** ou d'une **condition suspensive**, comme par exemple l'impossibilité de l'acquéreur d'obtenir un crédit.

Cependant, lorsque la résiliation du compromis de vente intervient après l'expiration du délai de rétractation, notamment en cas de **carence** de l'acquéreur, une **réparation** est envisageable pour le vendeur.

À noter : la réparation due par l'acquéreur défaillant au vendeur peut être encadrée par une clause pénale (ou "clause de dédit") qui prévoit en général une indemnisation à hauteur de 5 à 10% du prix de vente.

En l'absence de clause pénale ou si l'acquéreur refuse de verser l'indemnité prévue, le vendeur peut également se tourner vers la **justice** afin d'obtenir **réparation**.

Il peut également demander l'**exécution forcée** de la vente du bien immobilier.

Attention : l'option de l'exécution forcée peut se révéler laborieuse. En effet, elle requiert l'immobilisation du bien jusqu'à la résolution du litige. De plus, l'issue d'une telle procédure est relativement incertaine, notamment si l'acquéreur est dans l'impossibilité de payer.

Voici un tableau récapitulatif des différentes conséquences de l'annulation du compromis de vente par l'acquéreur :

Types de résiliation	Sanctions
	– Pas de réparation
Résiliation dans le délai de rétractation	– Compromis devient nul
	– Pas de réparation
Résiliation suite à un sinistre	– Compromis devient nul
	– Pas de réparation
Résiliation à la suite d'une clause suspensive	– Compromis devient nul

Résiliation suite à la carence de l'acquéreur

– Réparation envisageable

– Action en justice envisageable pour forcer l'exécution

Le vendeur peut-il se rétracter d'un compromis de vente ?

Si l'acheteur bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours, le vendeur ne bénéficie pas de la même possibilité. Si l'acquéreur ne désire pas annuler le compromis, le vendeur est donc obligé de lui vendre son bien immobilier. Cependant, une résiliation du compromis de vente par l'acquéreur demeure possible dans certains cas.

L'inexistence du droit de rétraction pour le vendeur

Lorsqu'il signe le compromis de vente, le vendeur s'engage de façon **ferme et définitive**. La signature d'un compromis de vente est donc un acte important qui doit être, pour le vendeur, le fruit d'un processus de réflexion sérieux.

Si le vendeur ne dispose pas du même droit de rétractation que l'acquéreur, il est cependant tout de même possible d'**annuler le compromis** dans certaines situations. Le vendeur désireux de ne pas céder son bien immobilier peut ainsi procéder à :

- Une résiliation du compromis à l'amiable ;
- Une résiliation judiciaire.

La résiliation à l'amiable

Le vendeur ne peut pas se rétracter. Il lui est cependant possible d'**aborder le sujet** avec l'acquéreur.

Les deux parties discutent alors de la résiliation du compromis de vente et de ses éventuelles conditions. Le vendeur devra restituer les sommes versées par l'acquéreur au titre du **dépôt de garantie**.

Même en l'absence de vente, les **frais de mutation** restent dus au notaire. En effet, si les conditions suspensives mentionnées dans le compromis n'ont pas mené à la résiliation du compromis de vente, la vente est considérée comme parfaite.

Le notaire aura engagé des sommes pour la cession du bien. Il incombe alors à l'acquéreur de s'acquitter de cette taxe.

La résiliation judiciaire

Si la tentative de résiliation du compromis de vente à l'amiable n'aboutit pas, l'acquéreur peut également passer par la voie judiciaire.

Cette hypothèse concerne la situation où le vendeur n'a pas accompli toutes les **obligations contractuelles** qui lui incombent d'après les termes du contrat.

FAQ

Quel est le délai minimum entre le compromis et l'acte définitif de vente ?

En règle générale, il s'écoule un délai de 3 mois entre le compromis de vente et la signature de l'acte de vente définitif. Cela s'explique par la nécessité de rassembler les documents administratifs ainsi que la réalisation des conditions suspensives (par exemple la vente du logement de l'acquéreur). Les parties peuvent cependant s'accorder, dans le compromis de vente, sur un délai plus court.

Combien coûte un compromis de vente ?

La réalisation d'un compromis de vente sous seing privé est généralement gratuite. Cependant, si les parties choisissent de faire appel à un notaire, ce dernier facture en moyenne 150 à 300 €. Ces frais de rédaction d'acte sont, en général, payés par l'acquéreur.

Est-il obligatoire de signer un compromis de vente ?

La signature d'un compromis de vente n'est pas obligatoire. Cependant, elle est fortement conseillée puisqu'elle signifie la volonté des deux parties de s'engager

récioproquement : l'acquéreur s'engage à acheter le bien, le vendeur à lui céder.