

Signer un compromis de vente en instance de divorce

Description

Signer un [compromis de vente](#) en instance de divorce peut s'avérer délicat. Il est conseillé d'attendre le prononcé du divorce avant de conclure quoi que ce soit. Cependant, si cela se révèle impossible, il existe des mécanismes permettant de contourner les effets du régime matrimonial.

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 ?

Le compromis de vente, aussi appelée promesse synallagmatique de vente, est un avant-contrat en vertu duquel le vendeur et le futur acquéreur s'entendent sur les conditions de vente d'un bien immobilier. Pour qu'un compromis de vente soit valable, les deux cocontractants doivent notamment déterminer la chose et le prix.

Dans un compromis de vente, les deux parties sont engagées l'une envers l'autre : le vendeur est tenu à livraison du bien déterminé et l'acheteur à payer le prix consenti.

Attention : Par abus de langage, [ne confondez pas compromis de vente et promesse de vente](#). En effet, par promesse de vente, il faut entendre [promesse unilatérale de vente](#). La [promesse unilatérale de vente nouvelle réforme](#) a été consacrée par l'ordonnance de réforme du droit des obligations du 10 février 2016 avec la création du nouvel article 1124 du Code Civil.

Dans un compromis de vente, sont généralement insérées [des clauses suspensives](#), sans l'accomplissement desquelles, l'acte définitif de vente ne pourra être conclu. Il s'agit généralement de l'obtention d'un prêt bancaire ou d'un permis de construire en cas de [compromis de vente d'un terrain](#).

Compromis de vente et divorce : les cas selon les

différents régimes matrimoniaux

Les régimes matrimoniaux en France

Pour analyser le sort d'un compromis de vente signé par un couple marié, il faut distinguer les cas selon le régime matrimonial choisi. En effet il existe trois types de régimes matrimoniaux :

- **le régime sous la communauté universelle** : en cas de divorce, les époux se partagent la moitié des biens, quelle que soit leur date d'acquisition (avant ou après le mariage) ;
- **le régime de la séparation des biens** : ici, tous les biens acquis avant et après le mariage restent la propriété de l'époux acquéreur. Ce sont des biens propres ;
- **le régime de la participation aux acquêts** : ce régime matrimonial constitue un compromis entre les deux régimes évoqués ci-dessus. Pendant le mariage, la participation aux acquêts fonctionne comme le régime de la séparation des biens. Les biens acquis appartiennent donc à l'époux acquéreur en tant que biens propres. Il en est de même pour les dettes, exceptées les créances concernant l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants. Lors de la dissolution du mariage, en revanche, le régime fonctionne comme celui de la communauté universelle. En effet, l'époux le plus enrichi lors de la procédure de divorce, sera tenu à une créance de participation envers son ex-conjoint.

Bon à savoir : le régime de la participation aux acquêts peut être choisi au moment du mariage ou *a posteriori*.

Quels sont les risques du compromis de vente en instance de divorce ?

Dans le cas d'un mariage placé sous le régime de la communauté universelle ou de la participation aux acquêts, la signature d'un compromis de vente en instance de divorce pose problème. En effet, en principe, les époux restent solidaires des biens acquis et des dettes contractées par l'autre époux tant qu'ils ne sont pas officiellement divorcés.

En revanche, lorsque les époux sont mariés sous le régime de la séparation des biens, il n'y a aucun problème. Le compromis de vente signé par l'époux acquéreur engage que ce dernier. *De facto*, en cas de conclusion de l'acte définitif de vente, le bien immobilier revient de plein droit à l'époux acquéreur.

Attention : En cas de compromis de vente, des clauses suspensives seront, en principe, réclamées à l'époux acquéreur telles que l'obtention d'un prêt. L'établissement bancaire peut alors exiger une hypothèque en garantie. S'il s'agit d'un bien immobilier tombé dans la communauté, l'accord de l'autre époux sera nécessaire si vous souhaitez signer le compromis de vente en instance de divorce. Le cas échéant, vous devrez attendre le prononcé du divorce.

Reporter la conclusion du compromis de vente en cas de divorce

Il existe plusieurs solutions pour signer un compromis de vente en instance de divorce tout en conservant le bien immobilier acquis en tant que bien propre.

La solution la plus évidente est de repousser la signature du compromis de vente en attendant que le divorce soit officiellement prononcé. De ce fait, peu importe la procédure de divorce (divorce par consentement mutuel ou divorce pour faute par exemple), le bien immobilier faisant l'objet d'un compromis de vente n'appartiendra qu'à l'ex-époux acquéreur.

Il est possible de signer un compromis de vente après avoir conclu l'ordonnance de non-conciliation, qui fixe les mesures provisoires de la dissolution du mariage. En effet, pour les procédures de divorce autre que le divorce par consentement mutuel, c'est à partir de l'ordonnance de non-conciliation que le divorce prend effet.

Zoom : Si vous souhaitez préparer un compromis de vente en accord avec votre ex-conjoint, il vous est tout à fait possible de trouver des modèles de compromis de vente en ligne. Pour assurer la conformité du compromis à vos attentes, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de compromis de vente](#) sur-mesure et adapté à votre situation.

Compromis de vente et divorce : pensez à la déclaration de emploi

Il est parfois difficile de différer la date de signature du compromis de vente. Pour pallier ces difficultés, vous pouvez signer un compromis de vente en vous réservant le droit d'acheter le bien immobilier dont il est question avec des fonds propres. Pour ce faire, il faut établir **une déclaration de emploi**.

Bon à savoir : il est aussi possible de [signer un compromis de vente sans acompte](#). Par ailleurs, le montant de l'acompte n'est pas encadré par la loi.

Cette déclaration est une clause à insérer dans le compromis de vente et dans l'acte définitif de vente. La déclaration de emploi constitue une preuve du caractère propre d'un bien. C'est pourquoi, elle doit émaner de celui qui souhaite utiliser des fonds propres. Cette déclaration doit être formalisée par écrit afin de constituer une preuve juridique.

En principe, la déclaration de emploi est établie à la date d'acquisition du bien, c'est-à-dire lors de la conclusion de l'acte définitif de vente. Toutefois, vous pouvez établir **une déclaration de emploi par anticipation** lors de la signature du compromis de vente afin de vous garantir une meilleure sécurité juridique.

Ainsi, que vous soyez mariés sous le régime de la communauté universelle ou de la participation aux acquêts, le bien immobilier dont il est question dans le compromis de vente appartiendra de plein droit à l'époux acquéreur lors de la signature de l'acte définitif de vente.

Attention : La déclaration de emploi constituera une preuve de l'appartenance du bien immobilier en tant que fonds propres. Le cas échéant, en cas de régime matrimonial sous la communauté universelle ou de participation aux acquêts, le bien immobilier sera réputé appartenir aux deux époux.

Les effets rétroactifs du divorce : quelles conséquences pour le compromis de vente ?

En cas de signature d'un compromis de vente sous instance de divorce, il est également possible d'antidater les effets du divorce. Ainsi, même si le divorce n'est pas officiellement prononcé, il sera tout de même effectif.

En principe, le divorce prend effet selon les règles consacrées par [l'article 262-1 du Code Civil](#).

Cependant, il est possible de faire remonter les effets patrimoniaux du divorce à une date antérieure. Les époux doivent, pour ce faire, s'entendre sur une date commune de collaboration entre époux. Cela est notamment courant pour les divorces par consentement mutuel.

Attention : En cas de désaccord soudain des époux, la rétroactivité du divorce ne sera pas effective et le bien tombera alors dans la communauté si les époux s'étaient mariés sous le régime de la communauté universelle ou de la participation aux acquêts.

Par ailleurs, l'autre époux devra signer par acte authentique (en faisant appel à un notaire) un acte de renonciation au bien immobilier faisant l'objet d'un compromis de vente.