

## LE COMPROMIS DE VENTE IMMOBILIERE

Dans le cadre d'une vente d'immeuble (maison, appartement, terrain), il peut être utile, voire judicieux de signer un compromis de vente entre le futur vendeur et le futur acheteur.

Ce compromis n'est pas une simple formalité, c'est un contrat qui engage les deux parties signataires, il fixe les conditions principales du contrat futur de vente qui devra obligatoirement être signé devant notaire.

Ces conditions sont notamment, l'identification des parties, le bien sur lequel porte la vente, son prix, les conditions de son règlement (en espèces, par l'intermédiaire d'un prêt), la commission d'un intermédiaire, les délais dans lesquels les différentes étapes devront être réalisées et ou justifiées (demande et obtention du crédit, signature de l'acte notarié de vente etc...).

Le compromis doit aussi contenir de nombreuses mentions et des documents qu'exigent les textes contemporains pour une bonne information de l'acquéreur et qui varient selon les caractéristiques des biens vendus.

Le compromis de vente peut être conclu sous conditions suspensives, par exemple d'obtention d'un crédit. Il n'oblige alors les parties à signer l'acte de vente notarié, que si la condition s'est réalisée.

La rédaction de ces conditions suspensives doit être précise et rigoureuse, pour éviter toute difficulté ultérieure. Il faut notamment prévoir les modalités exactes du prêt recherché, le montant et le taux maximum d'intérêts du prêt envisagé, la durée de son remboursement et le montant maximal des échéances mensuelles, bien que cela ne soit pas imposé par la loi. Il faut aussi préciser les organismes auprès desquels le prêt devra être sollicité et les conditions dans lesquelles l'acquéreur devra justifier de ses démarches pour l'obtenir.

Les parties peuvent se réserver, dans le compromis, la faculté de se dédire toutes les deux, en stipulant des arrhes. Lorsqu'une seule des parties peut se dédire, il s'agit d'une clause de dédit.

La clause pénale est celle par laquelle les contractants évaluent forfaitairement, par avance, les dommages-intérêts dus par le débiteur, en cas de retard ou d'inexécution.

Important : le compromis de vente d'un bien immobilier situé dans les trois départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin ou de la Moselle, est soumis au droit local d'Alsace-Moselle, notamment, l'article 42 de la loi civile de 1924.

Le compromis de vente est caduc dans les six mois de la rencontre des volontés consentantes, s'il n'est pas suivi avant à l'arrivée du terme de ce délai d'un acte notarié ou d'une demande en justice

Le tribunal de grande instance du lieu où se situe le bien peut être saisi lorsque l'une des parties refuse de respecter le compromis, soit pour constater que les conditions de la vente sont remplies et que l'acheteur doit être condamné au paiement du prix, soit pour obtenir l'indemnisation du préjudice causé au vendeur qui a inutilement réservé l'immeuble à l'acheteur.

Les parties sont obligatoirement représentées par un avocat dans cette procédure, elles ne peuvent agir seules.

Le tribunal de grande instance doit obligatoirement être saisi de la procédure dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature du compromis. Il convient dès lors de contacter un avocat dans un délai suffisant pour lui permettre de saisir le tribunal avant l'expiration du délai.