

La clause pénale dans le compromis de vente

Description

Lors de l'établissement d'un [compromis de vente](#), la mention d'une clause pénale est couramment réalisée. Sanction de droit civil, cette clause offre une garantie aussi bien à l'acheteur qu'au vendeur en cas de renonciation à la réalisation d'une vente. Découvrez tout ce qu'il y a à savoir sur cette clause.

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](#)

Définition d'une clause pénale dans le compromis de vente

Suivant les anciens articles 1226 et 1152-1 du Code civil, la [clause pénale](#) est définie comme étant une clause par laquelle une personne s'engage à faire quelque chose, généralement à payer une somme d'argent, en cas d'inexécution de sa part. Elle est établie afin d'assurer l'exécution d'un contrat.

Focus sur le compromis de vente

Engageant les deux parties du contrat, le compromis de vente désigne un document contractuel dans lequel le vendeur et l'acheteur s'engagent sur la transaction d'un bien. Certaines conditions, à respecter impérativement par les deux parties, doivent être clairement précisées dans le document : désignation du bien à vendre, le prix fixé par les deux parties ainsi que les modalités de l'opération.

Attention ! L'[acompte dans un compromis de vente sans apport](#) pose des problèmes de trésorerie au futur acheteur.

La clause pénale dans le compromis de vente

L'établissement du compromis de vente est réalisé quelque mois avant la signature de

l'[acte de vente](#) définitif devant le notaire. Dans la plupart des cas, une clause pénale est stipulée dans le cadre de cet acte. Cette clause détermine par avance le montant de la sanction pécuniaire applicable dans le cas où l'une des deux parties renonce à la réalisation de la vente définitive. La clause pénale correspond ainsi à une évaluation anticipée et forfaitaire des conséquences d'une inexécution du contrat. Ayant un caractère comminatoire, soit dissuasif, cette clause permet de garantir à la fois le vendeur et l'acquéreur en cas de violation contractuelle. Notez que la clause pénale ne permet pas de « réparer » l'immobilisation d'un bien, mais de sanctionner le non-respect d'un engagement. En effet, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 13 juillet 2016 que même si un préjudice est constaté, la clause pénale ne s'appliquait qu'en cas d'inexécution de ses obligations par l'un des cocontractants.

Mise en œuvre d'une clause pénale dans le compromis de vente

Dans le cas de l'acquisition d'un bien immobilier, généralement, l'acheteur bénéficie d'un délai de 10 jours incompressible durant lequel il peut se désister. Pour cela, il est tenu d'envoyer une simple lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai court dès le jour suivant la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Ce délai peut aussi commencer à partir du lendemain de la remise directe en main propre contre récépissé par un notaire ou un avocat. Dans le cas où [l'acquéreur se rétracte dans les 10 jours](#), il récupère la somme éventuelle versée au titre d'une clause de dédit. La clause pénale n'est alors pas appliquée. En revanche, si l'un des contractants se désiste après ce délai, la clause pénale trouve vocation à s'appliquer.

Qui sont concernés par l'application de la clause pénale ?

S'obligeant à respecter les termes du compromis de vente, le vendeur et l'acheteur sont concernés par l'application de la clause pénale. Ainsi, dans le cas où le vendeur décide de ne plus vendre son bien, peu importe la raison, il est tenu d'exécuter les termes de la clause pénale. En effet, l'acquéreur est en droit de demander l'application de cette clause.

Mise en œuvre de la clause pénale

L'application de la clause pénale ne s'effectue pas de plein droit. En effet, la partie

lésée doit la réclamer et justifier l'inexécution contractuelle de la partie fautive. Préalablement à l'application de la clause, la partie lésée peut mettre l'autre en demeure en envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception. Notez que le recouvrement des sommes dues au titre de la clause pénale incombe au notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente. Dans le cas où la partie fautive refuse d'exécuter sa part du contrat, et ce, sans dédommager la partie victime, cette dernière peut saisir une juridiction afin de bénéficier de son droit à indemnisation. En cas de litige portant sur un montant inférieur à 10 000 €, la partie poursuivante doit s'adresser au tribunal d'instance. En revanche, en cas de litige d'un montant supérieur, l'affaire doit être portée devant le tribunal de grande instance. Dans le cas de deux personnes mariées sous le régime de la communauté légale, si le compromis de vente mentionne l'époux ou l'épouse comme étant coacquéreurs, le désistement de l'un d'eux suffit à rompre le contrat. Dans ce cas, la réclamation du paiement de la clause pénale ne peut pas être effectuée par le vendeur puisque l'un des coacquéreurs ne s'est pas désisté.

Application de la clause pénale en cas de refus de prêt par la banque de l'acheteur

Dans le cas où le refus d'un prêt par la banque constitue une condition suspensive à la réalisation de la transaction, l'application de la clause pénale n'est pas valable. En effet, dans un arrêt du 20 novembre 2013, la Cour de cassation précise que la non-obtention de son prêt bancaire par l'acheteur ne peut constituer un motif de pénalisation au titre de la clause pénale, à condition toutefois qu'il ait fait le nécessaire en toute bonne foi. Notez que toutes les [conditions suspensives mentionnées](#) dans le compromis de vente ne figurent pas dans le champ d'application de la clause pénale dès lors que toutes les démarches nécessaires sont réalisées dans les [délais prévus](#) par les parties du contrat.

Exemple de clause pénale d'un compromis de vente

Dans le cas où l'une des deux parties contractant un compromis de vente ne respecte pas son engagement, la clause pénale suivante peut être utilisée : « En cas de manquement persistant aux actes prévus dans le compromis de vente, cinq jours après la réception d'une mise en demeure préalable adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, les conditions suspensives étant toutes réalisées, une indemnité forfaitaire équivalente à 15 % des sommes dues

sera exigible à la partie fautive, hormis les intérêts légaux et les éventuels frais judiciaires, sans préjudice du droit à des dommages et intérêts au bénéfice de l'autre partie. »

Clause pénale dans le compromis de vente : zoom sur la jurisprudence

Depuis la loi du 9 juillet 1975, le juge saisi du contentieux peut réviser les clauses pénales excessives ou dérisoires. Il dispose d'une faculté dite de « modération de la clause pénale ». Selon l'ancien article 1152 alinéa 2 du Code civil, le juge peut réduire ou augmenter la peine convenue si elle est jugée excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. Par ailleurs, l'article en vigueur 1231-5 du même code précise que « lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre ». Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, une comparaison entre le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité décidé initialement permet d'apprécier le caractère excessif ou dérisoire de la clause pénale. En fonction des circonstances, le juge peut fixer un montant différent de celui prévu par les parties lors de l'établissement du compromis de vente.