Compromis de vente : quelles conditions pour enclencher la rétraction du vendeur ?

Description

Après la signature d'un compromis de vente (« promesse synallagmatique de vente ») entre un vendeur et un acheteur, ces derniers sont normalement tenus d'exécuter les obligations émanant du compromis de vente. En effet, la promesse de vente vaut vente. Toutefois, il se peut que les parties changent d'avis et envisagent de ne plus vendre ou acheter. Cette faculté de renonciation n'est possible que pour l'acheteur : même si **le vendeur ne veut plus vendre**, il sera de son côté dans l'impossibilité **d'annuler le compromis de vente**.

Modèle Compromis De Vente

Rétractation du vendeur avant le compromis de vente

Avant de signer le compromis de vente, on peut distinguer plusieurs étapes au cours desquelles le vendeur souhaiterait également se rétracter :

Rétractation du vendeur après l'acceptation de l'offre d'achat

Comme le souligne l'article 1113 du Code civil, un compromis de vente est précédé de la rencontre d'une offre et d'une acceptation. Dans la plupart des cas, le vendeur propose de vendre (offre de vente) à un vendeur qui acceptera ensuite cette offre (acceptation). L'offre d'achat faite par le vendeur ne peut être rétractée avant l'expiration du délai de rétractation fixé par lui-même ou, à défaut, à l'issue d' un délai raisonnable. Cela signifie que le vendeur a l'obligation de maintenir son offre pendant un délai raisonnable.

Il peut également s'agir du cas inverse : c'est l'acheteur qui émet l'offre d'achat et le vendeur accepte cette offre. Dans cette situation, seul l'acheteur est engagé sauf si le vendeur accepte l'offre de l'acheteur. Si l'acceptation du vendeur intervient, il ne lui sera plus possible de rétracter son acceptation et la vente deviendra parfaite dès son acceptation.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Rétractation du vendeur après la promesse unilatérale de vente

Si le vendeur signe une promesse unilatérale de vente après sa réforme, il s'engage envers le potentiel acheteur sans que ce dernier, de son côté, ne soit obligé d'opter pour la conclusion du contrat. La révocation de la promesse de vente par le vendeur pendant le temps laissé au potentiel acheteur pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

La formation du contrat pourra donc être imposée au vendeur même s'il s'est rétracté après sa promesse unilatérale de vente. Le potentiel acheteur aura ainsi la possibilité de demander l'exécution forcée de la promesse de vente s'il a bien opté pendant le délai qu'il lui était imparti.

Absence de rétraction du vendeur après le compromis de vente

Lorsqu'un compromis de vente est signé entre le vendeur et l'acheteur, il ne s'agit pas d'une promesse unilatérale de vente mais d'une promesse synallagmatique de vente : le vendeur est donc obligé de vendre et l'acheteur est obligé d'acheter.

Rétractation possible pour l'acheteur lors d'un compromis de vente

- **existence d'un droit de rétractation** : l'acheteur non professionnel est en droit de se rétracter du compromis de vente puisqu'il bénéficie d'un droit légal de rétractation.

Attention ! Ce droit de rétractation n'existe que si la vente concerne un acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. La rétractation de l'acheteur entraînera la résiliation du compromis de vente.

- Les **modalités d'exercice de ce droit** sont les suivantes :

1. le compromis de vente (annexes comprises) doit être envoyé à l'acheteur par recommandé avec demande d'avis de réception. Il est donc recommandé d'établir un exemplaire supplémentaire du compromis destiné à cet envoi.

© 2023 LEGALPLACE SAS

2. l'acheteur doit se rétracter dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre lui notifiant le **compromis de vente**. Un **délai dépassé** empêchera l'acheteur imprudent de se rétracter.
3. l'acheteur exerce son droit de rétractation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Bon à savoir ! Certains jours de la semaine ne sont pas compris dans le délai de rétractation : le samedi, le dimanche et les jours fériés. C'est la date d'envoi de la **lettre de rétractation du compromis de vente** qui sera prise en compte pour l'exercice du droit de rétractation.

L'acheteur bénéficie d'un droit de rétractation après la signature du compromis de vente mais pas après la signature de l'acte final, sauf si des modifications substantielles du contenu ont eu lieu.

- **effets de la rétractation** : la rétractation de l'acheteur entraînera l'anéantissement du compromis de vente.

Pas de rétractation du vendeur possible lors d'un compromis de vente

La faculté de rétractation offerte à l'acheteur lors de la signature du compromis de vente n'existe pas à l'égard du vendeur, qu'il soit non professionnel ou professionnel. Le vendeur sera donc obligé de vendre tant que l'acheteur ne se rétracte pas lui-même.

- **engagement irrévocable du vendeur** : même pendant le délai de rétractation de 10 jours dont bénéficie l'acheteur, le vendeur ne peut pas se dégager de son engagement de vendre.
- **conclusion de la véritable vente** : la signature du compromis de vente vaut vente. Le vendeur doit donc être prudent lorsqu'il signe la promesse synallagmatique de vente et prendre conscience qu'il s'engage de façon définitive.

Zoom : si vous souhaitez rédiger un compromis de vente, LegalPlace met à votre disposition un modèle de compromis de vente disponible directement en ligne et personnalisable selon vos besoins.

Annulation du compromis de vente par l'acheteur et

© 2023 LEGALPLACE SAS

le vendeur

Même si le vendeur ne dispose pas d'un droit de rétractation, il peut envisager une résiliation amiable ou judiciaire.

« Annulation » amiable du compromis de vente

Le vendeur et l'acheteur peuvent se mettre d'accord sur une résiliation du compromis de vente. Si le vendeur, pour cause de convenance personnelle, ne souhaite pas procéder à la réitération de la vente par acte authentique (devant notaire), il a donc intérêt à en parler avec l'acheteur afin de trouver un accord. Cette résiliation aura un effet rétroactif et les sommes déjà versées devront être restituées.

Attention ! Même si la résiliation du compromis se fait par acte sous seing privé (sans la présence d'un notaire), les droits de mutation (y compris ceux sur la résiliation elle-même) restent exigibles si la vente était parfaite au moment de la résiliation : si des conditions suspensives ne se sont pas réalisées, la vente n'est pas considérée comme parfaite. Si le vendeur et l'acheteur décident de constater la résiliation sans en informer l'administration fiscale, cette pratique sera considérée comme frauduleuse.

Lorsque la résiliation du compromis se fait par acte authentique (avec la présence d'un notaire), l'acte de résiliation publié par le notaire donnera lieu automatiquement à la perception des droits de mutation.

« Annulation » judiciaire du compromis de vente

Le vendeur a la possibilité de demander la résiliation judiciaire du compromis si l'acheteur a manqué à une de ses obligations contractuelles, c'est-à-dire à une des obligations mentionnées dans le compromis de vente. Toutefois, ce type de résiliation suppose une mise en demeure préalable adressée à l'acheteur.

Bon à savoir ! Ce type de résiliation du compromis permettra d'éviter le paiement des droits de mutation dus sur la résiliation elle-même.

© 2023 LEGALPLACE SAS