

La différence entre le compromis de vente & la promesse de vente



Le compromis de vente d'un bien immobilier : l'acheteur et le vendeur s'engagent dès la signature: l'acheteur , à acheter le bien et le vendeur à le vendre au prix fixé. Le compromis implique en général le versement d'un "dépôt de garantie" de l'acheteur :10% du prix de la

vente. L'acheteur ne peut plus refuser d'acheter le bien, même s'il abandonne le dépôt de garantie au vendeur. Si une des conditions suspensives , par exemple le refus d'un prêt à l'acheteur, n'est pas remplie , l'acheteur peut se désengager ,sans préjudice financier.

Une clause de dédit, prévue dans l'avant-contrat, peut autoriser acheteur et vendeur à revenir sur leur décision.

Un délai est alors fixé et l'annulation entraîne la perte du dépôt de garantie de l'acheteur ou bien le versement d'une indemnité du double de cette somme par le vendeur à l'acheteur .

La promesse de vente engage le vendeur à vendre le bien au candidat à l'achat au prix fixé, pendant un "délai d'option" précisé (de 2 à 4 mois) dans la promesse. En contrepartie de cette réservation, l'acheteur verse une «indemnité d'immobilisation» d' environ 10% du prix de vente.

Au terme du délai d'option : soit le candidat décide d'acheter (il lève l'option par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier....

Soit le candidat ne lève pas l'option par "convenances personnelles", l'indemnité

d'immobilisation reste au vendeur. Si c'est parce que l'une des conditions suspensives ne s'est pas réalisée, le candidat-acheteur récupère la somme versée.

source : Le Particulier