Image not found or type unknown

PROMESSE D'ACHAT IMMOBILIER: QUEL INTERET ?

publié le **06/02/2013**, vu **22734 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Avant d'acquérir un bien immobilier, les parties font précéder leur signature d'un avant-contrat (promesse) notarié ou sous seing privé. Il s'agira soit de la signature d'une promesse unilatérale de vente, qui engage une des deux parties, soit d'une promesse synallagmatique appelée aussi compromis, qui engage deux parties. Ces actes porteront diverses conditions suspensives légales et conventionnelles.

Avant d'acquérir un bien immobilier, les parties font précéder leur signature d'un avant-contrat (promesse) notarié ou sous seing privé.

Il s'agira soit de la signature d'une promesse unilatérale de vente, qui engage une des deux parties, soit d'une promesse synallagmatique appelée aussi compromis, qui engage deux parties.

Ces actes porteront diverses conditions suspensives légales et conventionnelles.

Article 1181 du code civil : *L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend* ***ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.***
Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.
Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée

Article 1178 du code civi : *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.*

Dans cet article, je présenterai la définition et les avantages et inconvénients liés à la signature de tels actes.

I- Nature de la promesse : une qualification soumise aux tribunaux en cas de litige

A) Un compromis engage deux parties irrévocablement et vaut vente.

Le compromis ou promesse synallagmatique, porte accord réciproque et engage irrévocablement deux parties, un vendeur et un acquéreur sur un bien déterminé.

Il porte accord sur la chose et le prix et est plus risqué qu'une promesse unilatérale de vente ou offre d'achat, laquelle n'engage qu'une des parties .

« La promesse de vente vaut vente « **article 1589 du code civil**.

Cependant la concrétisation de cette vente est différée et dépend de la réalisation des clauses suspensives, réalisées dans les délais

Elle implique , en cas de réalisation l'obligation de réaliser la vente au risque d'une condamnation judiciaire qui porterait transfert de propriété ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts et/ou du montant de la clause pénale ...

B) Une promesse unilatérale engage une des deux parties

Elle porte engagement d'une personne, (le promettant) à vendre ou à acheter selon la situation un bien, à un prix déterminé, à une autre personne, l(e bénéficiaire) lorsque celle-ci en manifestera la volonté en levant une option.

La levée de l´option doit intervenir pendant le délai mentionné dans la promesse ou à défaut pendant un délai "raisonnable".

Le bénéficiaire pourra dans le délai stipulé, décider ou non de **lever l'option** (manifester sa volonté d'acheter) sans risquer d'être contraint à l'acquisition, ou d'être sanctionné par des dommages et intérêts contrairement au A).

Une promesse unilatérale de vente comporte une **indemnité d'immobilisation** (somme versée par l'acheteur, lors de sa signature, dont le montant est fixé librement par les parties ,en pratique autour de 10 %. C'est le prix de l'indisponibilité du bien à la vente).

Au stade de la promesse, seul le promettant est engagé.

Le bénéficiaire, jusqu´à la levée de l´option n´a qu´un droit personnel, inopposable aux tiers et le contrat ne sera définitivement formé qu´au jour de la levée de l´option.

Les diverses situations liées à la levée de l'option et à la réalisation de la ou des condition(s) suspensive(s) sont envisagées au II-C).

II Les avantages et inconvénients des deux promesses

A) Avantages

1°-Le compromis de vente

a) Il est plus fiable que la promesse de vente, puisque les parties s'engagent directement ce qui suppose la possibilité de demander l'exécution forcée en justice et des dommages et interêts pour le préjudice subi (clause pénale,…) en cas d'irrespect alors que les conditions suspensives ont été réalisées.

Une nuance en pratique est à préciser avec l'usage des **clauses de dédit.**

Elle permet à chaque partie de se désengager moyennant le règlement d'une somme déterminée à l'avance à la signature ou après la renonciation, alors que les conditions suspensives sont réalisées.(dédit).

En effet, là encore, en présence d'une condition suspensive non réalisée, la somme sera restituée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

à la partie qui l'aura versée.

b) Une absence de frais d'enregistrement et de publication ?

Si l'enregistrement, n'est pas obligatoire pour la validité du compromis, il faut cependant rappeler que le compromis devrait être publié à la conservation des hypothèques alors qu'en pratique il ne l'est généralement pas.

Cette obligation sera sanctionnée par l'inopposabilité aux tiers posés aux articles 28-1 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 , sanction qu'a pu rappeler **3ème Civ,10 février 2010** *pourvoi n° 08-21656*

2°- La promesse unilatérale

a) Elle porte un délai de réflexion,

b) Elle permet une indépendance pour l'acquéreur.

c) en cas de renonciation, malgré la réalisation des conditions suspensives, le vendeur peut immédiatement renégocier son bien sans tracas judiciaires tout en conservant l' indemnité d'immobilisation.

3°- Les avantages communs aux deux actes

a) **La possibilité légale de rétractation** ouverte uniquement à l'acheteur dans un délai de 7 jours.

articles L 271-1 du code de la construction et de l'habitation (loi SRU)**.**

Pour tout 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, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

b) **Les conditions suspensives**

Ces conditions prévoient que le contrat sera nul et que chacun reprendra sa liberté, si certains événements surviennent avant la vente définitive.

La finalisation de la vente dépendra de la réalisation de ces diverses formalités , ou conditions suspensives qui suspendront ses effets jusqu'à leur réalisation durant un certain délai mentionné

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

dans l’acte.

Exemple; un refus de prêt bancaire à l'acquéreur, exercice du droit de préemption par la commune, découverte d'une servitude d'urbanisme grave, etc…

L’analyse de ces clauses constituera le thème de deux prochains articles.

B) Les inconvénients

1°- L’engagement est définitif dans le compromis

Donc les parties prennent un risque à bien calculer.

voire le tempérament avec la **clause de dédit qui permet à** chaque partie de se désengager moyennant le règlement d'une somme déterminée à l’avance à la signature ou après la renonciation, alors que les conditions suspensives sont réalisées.

2°- L'engagement unilatéral porté dans la promesse

--La promesse unilatérale de vente sous seing privé doit être enregistrée dans les 10 jours, de son acceptation par le bénéficiaire, ce qui engendre des frais d'enregistrement de 125 euros. A défaut, d'enregistrement elle serait nulle et non avenue.

-- La promesse porte comme risque la perte de l'indemnité d'immobilisation stipulée de l’ordre de 10% du prix de vente pour l'acheteur qui ne lèverait pas l’option, sachant que durant la levée de l'option le bien demeurera indisponible.

-- La vente n'est pas parfaite tant que l'option n'est pas levée.

C) Les diverses situations envisageables après la signature

1°- Dans le cadre d’une promesse unilatérale

a) en cas de non réalisation des conditions suspensives au plus tard à la date de levée de l'option

-- En cas de défaillance ou de non-réalisation de l'une des conditions suspensives avant le délai d'expiration de la promesse ou à une date ultime impartie au bénéficiaire pour lever l'option, la promesse sera caduque.

L’ indemnité doit être immédiatement et intégralement restituée sans retenue ni indemnité

-- Le bénéficiaire peut renoncer au bénéfice des conditions suspensives stipulées dans son intérêt en levant l'option dans les délais ,si la défaillance concerne une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées dans l'intérêt exclusif du bénéficiaire

b) en cas de réalisation des conditions suspensives sans levée de l'option

-- L’ indemnité restera acquise de plein droit et sans formalité au à défaut de levée de l'option ou de levée de l’option sans respect des modalités contractuelles, alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées avant l'expiration de la promesse.

c) en cas de réalisation de toutes les conditions suspensives avec levée de l'option

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'engagement du promettant est définitif, il ne pourra plus refuser de réaliser la vente en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

L'indemnité d'immobilisation s'imputera à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente.

La réalisation forcée pourrait être demandée en justice à défaut de signature de l'acte authentique.

3°-Dans le cadre du compromis

De deux choses l'une :

a) Si l'un des conditions suspensives n'est pas réalisée dans le délai prévu,

alors la vente ne se fera pas, sauf à renoncer à la condition suspensive pour l'acquéreur et sauf à engager sa responsabilité pour irrespect des clauses contractuelles.

b) Si les conditions se réalisent, au regard de l'engagement définitif chaque partie pourrait contraindre l'autre

-- En l'absence de clause de dédit

Ainsi,en cas de refus de signer l'acte de cession définitif**,** par la voie judiciaire en exécution forcée de la vente ainsi qu'à réparation du préjudice par des dommages et intérêts, dont ceux issus du montant de la clause pénale susceptible d'être stipulée.

Ce jugement permettra d'opérer le transfert de propriété du bien.

Le compromis de vente peut envisager des clauses pénales (pénalités) au cas où l'un des signataires ne respecterait pas ses obligations et ne signerait pas la vente ou avec retard.

-- En présence d'une clause de dédit

Cependant une clause de dédit aurait son importance ici pour tempérer l'obligation et permettre un désengagement moyennant perte du montant de la somme constitutive du dédit.

La responsabilité contractuelle pourra toujours être recherchée.

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocat au barreau de Paris

.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés