



DES PROMESSES IMMOBILIERES: POURQUOI ?

publié le 17/12/2013, vu 3899 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Le préalable à l'acquisition d'un bien immobilier, réside dans la signature d'un avant-contrat ou promesse notarié ou sous seing privé. Il s'agit pour les parties de signer soit une promesse unilatérale de vente, qui engage l'une d'elle, soit une promesse synallagmatique appelée aussi compromis, qui engage deux parties. Ces actes contiennent aussi des 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 civil : *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- Quand la qualification juridique de la promesse est appréciée par les tribunaux

A) Le 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 donc accord sur la chose et le prix et est plus risquée qu'une promesse unilatérale de vente ou offre d'achat, laquelle n'engage qu'une des parties et que je n'aborderai pas dans cet article.

« *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, qui, si elles sont réalisées dans les délais; suppose l'obligation de réaliser la vente au risque d'une condamnation judiciaire qui porterait transfert de propriété outre une condamnation à des dommages et intérêts clause pénale ...

B) La promesse unilatérale engage l'une des 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, (le 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** (manifeste 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**

Cette somme est payée par l'acheteur, lors de la signature, Son montant est fixé librement par les parties, mais en pratique il est 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 Quels sont les avantages et les inconvénients liés à ces 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 intérêts pour le préjudice subi (clause pénale, etc.) 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**.

Cela 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 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 est sanctionnée par l'inopposabilité aux tiers posés aux articles 28-1 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, **3^{ème} 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

Elles supposent 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 dans l'acte.

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

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

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.

2°-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.

Voir **3ème Civ, 3 avril 2013, pourvoi N°12-15148** et **3ème Civ, 21 novembre 2012, pourvoi N°11-23382** qui considèrent que:

La promesse de vente d'un immeuble ne devient pas caduque après le dépassement du délai de réitération de la vente car la date d'expiration ou de prorogation de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

3ème Civ, 29 mai 2013, pourvoi N° 12-17077

Une promesse synallagmatique sous conditions suspensives de l'obtention d'un prêt et de la réitération par acte authentique avant une certaine date devient caduque et ne peut entraîner une vente forcée judiciaire si la signature de celui-ci n'est pas intervenue dans le délai prévu à partir du moment où le vendeur n'a pas accepté au report du délai de signature.

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 disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris