



notaires associés

nancy depuis 1724

L'AVANT CONTRAT

En principe, l'accord sur la chose et sur le prix vaut vente; mais toutes les conditions d'une vente sont rarement réunies lorsque les parties envisagent cette opération.

Les ventes immobilières, notamment, devront faire l'objet d'un acte authentique par devant notaire. Le notaire devant réunir un certain nombre de pièces, cela implique parfois des délais assez longs. L'engagement du vendeur et de l'acquéreur, en attendant la signature de l'acte définitif, est alors assuré par un avant-contrat.

Il existe **plusieurs types d'avant-contrats** : les plus importants sont la promesse unilatérale de vente et le compromis de vente. Il existe aussi des promesses unilatérales d'achat.

1. La promesse unilatérale de vente :

La promesse unilatérale de vente ou « option », est la convention par laquelle le vendeur consent au candidat acquéreur, bénéficiaire de la promesse, la faculté d'acquérir son bien au prix fixé, lorsque celui-ci manifestera son intention d'acheter. Si le bénéficiaire accepte la promesse qui lui est faite, il ne prend pas immédiatement l'engagement d'acheter; il a une « option » sur le bien, qu'il « lève » s'il prend la décision d'en devenir propriétaire. Si le bénéficiaire n'accepte pas la promesse qui lui est faite celle-ci ne constitue qu'une simple offre que le promettant peut retirer à tout moment.

Forme et contenu de la promesse unilatérale de vente

La promesse unilatérale de vente peut être conclue par acte authentique ou sous seing privé. Diverses dispositions législatives ont eu pour *effet* de rendre obligatoire l'insertion de certaines clauses protectrices du bénéficiaire de la promesse ou encore la remise à celui-ci de documents visant à éclairer son consentement.

Obligations du promettant avant la levée de l'option

Tant que le délai de l'option n'est pas expiré ou que le bénéficiaire n'a pas renoncé à l'acquisition, le promettant se trouve tenu de ne pas vendre son bien au profit de toute personne qui ne serait pas bénéficiaire de l'option. Il ne peut, par exemple, accepter une offre plus avantageuse. Le promettant est tenu pendant la durée du délai prévu par la promesse.

Toutefois, aucun texte n'impose la stipulation d'un délai dans la promesse de vente.

L'indemnité d'immobilisation

Comme le promettant se prive pendant un temps de ses prérogatives, il est équitable qu'il reçoive une indemnité en compensation de son engagement: c'est l'indemnité d'immobilisation. L'indemnité reste déposée, soit entre les mains de l'agent immobilier soit le plus souvent à l'étude du notaire chargé de la vente, jusqu'à l'expiration du délai prévu. Elle est acquise et versée au promettant si le bénéficiaire ne lève pas l'option malgré la réalisation des conditions prévues dans la promesse. Elle vient en déduction du prix si la vente se réalise.

Elle est restituée en cas de non-réalisation de l'une des conditions.

L'enregistrement obligatoire de la promesse unilatérale de vente :

Est nulle, toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de son acceptation par le bénéficiaire. Cette acceptation ne s'entend pas de la levée de l'option, mais du fait, pour le bénéficiaire, de prendre acte de l'offre de vente sans assumer aucune obligation d'achat.

L'utilité de la publicité foncière

La publicité des promesses unilatérales de vente n'est pas obligatoire. C'est une simple faculté



notaires associés

nancy depuis 1724

ouverte pour l'information des usagers. Toutefois, le bénéficiaire peut avoir un grand intérêt à ce que la promesse soit publiée, notamment si le promettant vendait son immeuble à un tiers en dépit de la promesse. La publication facilite la preuve de la fraude du tiers auquel le promettant, lui-même de mauvaise foi, vendrait le bien au mépris de ses engagements envers le bénéficiaire.

La levée de l'option :

C'est par la levée de l'option que le bénéficiaire va manifester sa volonté d'acheter le bien, objet de la promesse. Le promettant ayant déjà donné irrévocablement son accord pour vendre, le contrat de vente est donc formé lors de la levée de l'option.

La levée de l'option n'est légalement soumise à aucune condition de forme. Quelle que soit la forme selon laquelle elle est faite, sauf stipulation contraire de la promesse, elle suffit à rendre la vente parfaite. Toutefois, en pratique, les formes et modalités de la levée de l'option doivent être précisées avec soin dans la promesse si l'on veut que le bénéficiaire ne devienne propriétaire sans avoir payé le prix et les frais.

2. La promesse synallagmatique de vente ou compromis de vente :

Le compromis de vente est le contrat par lequel deux parties promettent réciproquement l'une d'acheter, l'autre de vendre l'immeuble, moyennant un prix déterminé.

C'est cette hypothèse que vise l'article 1589 du Code civil lorsqu'il assimile le compromis à la vente proprement dite: « la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ». L'acceptation du compromis vaut engagement définitif d'acheter.

Comme la promesse unilatérale, le compromis peut être établi par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Acompte, arrhes, dédit, clause pénale

Il est très souvent prévu dans le compromis un acompte, une clause pénale, des arrhes ou un dédit, et il faudra déterminer dans la promesse la nature exacte du versement convenu et sa destination. L'acompte, correspond à un paiement partiel qui est imputé sur le montant du prix de vente.

La clause pénale est la clause par laquelle le débiteur, s'il manque à son engagement, devra verser au créancier une somme d'argent dont le montant, fixé à l'avance, est indépendant du préjudice causé. Elle peut être stipulée à l'encontre du vendeur s'il fait obstacle à la réalisation du contrat, mais aussi à l'encontre de l'acquéreur si la vente ne se réalise pas ou intervient tardivement par sa faute ; Les arrhes permettent à chacune des parties de se départir de ses engagements, celle qui les a versées en les perdant, celle qui les a reçues en restituant le double. Le dédit donne la même possibilité, mais à l'une seulement des deux parties

Conditions suspensives

La condition suspensive a pour objet un événement futur et incertain, ce qui signifie qu'on ne doit pas savoir au moment du compromis, si cet événement va se produire ou non.

Ce n'est que si cet événement se réalise que la promesse synallagmatique sera efficace, et cette efficacité remontera au jour de la signature du compromis.

Plusieurs conditions suspensives sont très fréquentes dans les compromis de vente.

Lorsque le compromis porte sur un immeuble à usage d'habitation ou sur un terrain destiné à l'édification d'un tel immeuble, le compromis doit indiquer si le prix sera payé avec ou sans l'aide d'un prêt. Si l'acquéreur décide de recourir à un prêt, le compromis est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du prêt. Dans le cas contraire, l'acquéreur doit apposer de sa main, une mention



notaires associés

nancy depuis 1724

reconnaissant qu'il ne pourrait pas se prévaloir de la protection instaurée par la loi dite Loi Scrivener du 13 juillet 1979.

Le droit de préemption est un droit reconnu dans certains cas à l'Administration ou à certains organismes de droit privé d'acquérir la propriété d'un bien lors de son aliénation par préférence à tout autre acquéreur. Bien évidemment, le compromis est conclu sous la condition suspensive que les personnes titulaires d'un droit de préemption ne l'exercent pas.

Le compromis peut également être conclu sous la condition suspensive que les documents d'urbanisme dont le notaire sollicitera la délivrance ne révéleront pas de servitudes susceptibles de porter gravement atteinte à la consistance ou à la valeur du bien.

Une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire peut aussi être incluse dans le compromis.

La réalisation de la vente :

Dans la plupart des cas, les conditions suspensives étant réalisées, les parties au compromis sont convoquées par le notaire pour signer l'acte authentique qui constituera le véritable titre de propriété de l'acquéreur.

3. La promesse unilatérale d'achat :

La promesse d'achat constitue l'inverse de la promesse de vente.

Un candidat acheteur (le promettant) promet d'acheter un bien lorsque le propriétaire se décidera à vendre; seul le promettant est engagé, pas le propriétaire.

De telles promesses sont rares. Elles sont soumises aux mêmes règles que la promesse de vente. Toutefois, contrairement à la promesse unilatérale de vente, la promesse unilatérale d'achat n'est pas soumise à l'obligation de l'enregistrement et n'encourt pas la sanction de nullité attachée à cette formalité.

Quelle que soit la forme de l'avant contrat, le vendeur, ou le promettant, a l'obligation de fournir à l'acquéreur ou bénéficiaire, un dossier de diagnostics techniques conformément à la réglementation en vigueur.