

L'avant contrat

En matière de vente immobilière, il est très fréquent de conclure un **avant-contrat** avant la signature de l'acte définitif (acte authentique de vente). L'avant-contrat est un accord préalable fixant les conditions essentielles de la future vente. Il vise à sécuriser la transaction et à préciser les obligations de chacune des parties.

1. Cadre légal de l'avant-contrat

1.1. Définition et références légales

- L'avant-contrat est régi par **les règles générales du Code civil** relatives aux contrats (articles 1101 et suivants, issus de la réforme de 2016).
- Plus spécifiquement, la **promesse unilatérale de vente** est visée à l'**article 1124** du Code civil.
- La jurisprudence et la doctrine se réfèrent également à l'**article 1589** du Code civil, qui dispose que « la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix ».

1.2. Principes communs

- **Objet** : L'avant-contrat définit la chose vendue (le bien immobilier) et son prix, ainsi que les conditions suspensives (obtention d'un prêt, purge du droit de préemption, etc.).
- **Forme** : Il peut être conclu sous seing privé (entre particuliers, parfois en présence d'un agent immobilier) ou sous forme d'acte notarié (plus sécurisé).
- **Effet obligatoire** : Dès lors que les éléments essentiels (chose et prix) sont déterminés et que les parties se sont mises d'accord, elles sont liées par cet avant-contrat, même si sa force obligatoire varie selon le type d'engagement (unilatéral ou synallagmatique).

2. Les différentes formes d'avant-contrat

On distingue trois principaux types d'avant-contrat en matière immobilière :

1. Le **compromis de vente** (aussi appelé promesse synallagmatique de vente).
2. La **promesse unilatérale de vente**.
3. (Moins courant) La **promesse synallagmatique** lorsqu'elle est explicitement qualifiée comme telle, mais le terme le plus souvent employé est « compromis de vente ».

2.1. Le compromis de vente (promesse synallagmatique de vente)

Définition : Le compromis de vente est un contrat par lequel **le vendeur** s'engage à vendre et **l'acheteur** s'engage à acheter le bien, sous réserve de la réalisation de certaines conditions (notamment l'obtention du financement).



- **Effet** : Il **lie réciproquement** les deux parties. Si les conditions sont remplies, chacune doit signer l'acte définitif.

Conséquences en cas de non-respect :

Si l'acheteur refuse finalement d'acquiescer alors que toutes les conditions étaient remplies, il peut être condamné à des dommages et intérêts (ou, dans certains compromis, à payer une indemnité forfaitaire). Inversement, le vendeur peut être contraint de vendre ou de verser des indemnités s'il se rétracte abusivement.

2.2. La promesse unilatérale de vente

Définition (art. 1124 du Code civil) : Seul le **vendeur** s'engage fermement à vendre le bien à l'acheteur (bénéficiaire). L'acheteur, quant à lui, a la **faculté** de lever l'option (c'est-à-dire d'acheter) pendant la durée prévue par le contrat.

- **Effet** :
 - Le vendeur ne peut pas vendre à un tiers pendant le délai d'option.
 - L'acheteur est **libre** de lever ou non l'option.
- **Indemnité d'immobilisation** :

Souvent, le bénéficiaire (l'acheteur potentiel) verse une somme (généralement de 5 à 10 % du prix) en contrepartie de l'immobilisation du bien pendant le délai d'option. Si l'acheteur décide d'acheter, l'indemnité s'impute sur le prix. S'il renonce, il perd cette somme (sauf clause contraire ou circonstances particulières).

2.3. La promesse synallagmatique (compromis « pur »)

- **Caractéristiques** :

Il s'agit d'une appellation juridique qui recoupe en pratique le « compromis de vente ». Les deux parties sont **réciproquement engagées** dès la conclusion de la promesse synallagmatique.

- **Article 1589 du Code civil** : Précise qu'une promesse de vente vaut vente si la chose et le prix sont convenus.

En pratique, le terme « compromis » est plus usité que celui de « promesse synallagmatique ». Les effets sont similaires : chacune des parties s'engage, sous réserve des conditions suspensives prévues.

3. L'obligation (ou non) de recourir à un avant-contrat

3.1. Le caractère non obligatoire

Aucune disposition ne **contraint** les parties à passer par la case « avant-contrat ». Elles peuvent décider de signer directement l'acte authentique de vente devant notaire si elles le souhaitent, sous réserve de respecter les obligations légales (diagnostics, droit de rétractation, etc.).

- **Usage courant en FRANCE :**

En pratique, **plus de 90 %** des transactions immobilières passent par un compromis (ou une promesse). L'avant-contrat permettant de sécuriser la vente et de laisser le temps à l'acheteur de réunir son financement ou de faire réaliser des diagnostics complémentaires.

3.2. Intérêt de l'avant-contrat

1. Sécurisation de la transaction :

Le vendeur s'assure de la réalité de l'intérêt de l'acheteur.

L'acheteur bénéficie d'un délai pour confirmer son financement et vérifier le bien (diagnostics, copropriété, etc.).

2. Négociation des conditions suspensives :

Ex. : condition suspensive d'obtention de prêt, purge du droit de préemption de la mairie, etc.

Si la condition ne se réalise pas (par exemple, refus de prêt), l'acheteur peut se désengager sans frais (dans la majorité des cas).

3. Délai de rétractation (loi SRU) :

Une fois le compromis ou la promesse signé, l'acquéreur (personne physique, non-professionnel) dispose d'un **délai de 10 jours** (article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation) pour se rétracter **sans pénalité**.

4. Points clés à retenir

- **Compromis de vente (promesse synallagmatique) :** Les deux parties s'engagent réciproquement. L'acheteur et le vendeur sont tous deux liés.
- **Promesse unilatérale de vente :** Seul le vendeur est engagé. L'acheteur a une option d'achat pendant un certain délai.
- **Pas d'obligation légale** d'établir un avant-contrat, mais c'est une **pratique quasi systématique** pour sécuriser la transaction.
- **Références légales :**
 - Article **1124** du Code civil (promesse unilatérale),
 - Article **1589** du Code civil (valeur de la promesse de vente),
 - Articles **1101 et suivants** du Code civil (règles générales des contrats).

- **Droit de rétractation** : Protège l'acquéreur particulier pendant 10 jours (loi SRU).

L'avant-contrat (compromis ou promesse) est une étape pratiquement incontournable dans le processus de vente immobilière en France, bien qu'il ne soit pas imposé par la loi. Il permet de sécuriser la transaction et de fixer les conditions essentielles de la vente. Son rôle est de formaliser l'accord des parties et de prévoir les éventuels aléas (financement, autorisations administratives...).

- **Compromis (promesse synallagmatique)** : engagement réciproque de vendre et d'acheter, avec l'obligation de conclure la vente si les conditions sont satisfaites.
- **Promesse unilatérale** : seul le vendeur s'engage à vendre ; l'acheteur dispose d'une liberté de choix.

Cet avant-contrat ouvre un délai de rétractation protecteur pour l'acquéreur et constitue le socle sur lequel s'appuiera l'acte définitif notarié.

Jurisprudence :

Cour d'appel, Nîmes, 2e chambre civile, section A, 7 Juillet 2016 - n° 14/03950.

Suivant compromis signé le 3 avril 2012, en l'étude de Me Huguette, notaire à Nîmes, M. N Z a vendu à M. Y X une maison à XXX, cadastrée section XXX, moyennant le prix de 50000 €. M. Z est décédé le XXX, avant la date prévue pour la réitération de l'acte.

Par actes d'huissier des 4 et 8 février 2013, publiés au service de la publicité foncière de Nîmes, M. X a fait assigner M. AK Z, Mme J Z, M. B Z, enfants mineurs représentés par leur mère Mme D E, M. V Z, M. R Z, et Mme AM Z, tous pris en qualité d'héritiers de leur père, devant le tribunal de grande instance de Nîmes aux fins principalement de voir déclarer la vente parfaite.

La promesse synallagmatique litigieuse comporte une clause intitulée

'reprise d'engagement par les ayants droit du vendeur' qui prévoit qu'en cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit,

fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

« En conséquence, c'est à juste titre, la condition suspensive d'obtention d'un prêt par l'acquéreur étant par ailleurs réalisée, que le jugement attaqué a dit que la promesse synallagmatique de vente vaut vente. »

La Cour d'Appel considéré que la vente était conclue, car « il n'est pas relevé l'existence de circonstances de nature à démontrer que les parties aient fait de la réitération du compromis par acte authentique une condition de leur consentement » et que bien que les héritiers du vendeur aient

sous-entendu dans leurs argumentations le défaut de consentement du vendeur, les pièces du dossier ne le démontrent pas.

Cour d'appel, Nîmes, 2e chambre civile, section A, 7 Juillet 2016 - n° 14/03950.



LA SOCIÉTÉ FAMICITY Domiciliée au 15 Place de l'hôtel de ville - 71100 Chalon sur Saône Immatriculée au RCS de Chalon sur Saône sous le numéro B 907 983 134 Représentée par son président, M Serge VALENCY. Société au capital de 1000€ Titulaire d'une carte professionnelle de transaction visée à l'article 1er du décret n°70-678 du 20/07/1970, tel que modifié par le décret n°2005-1315 du 21/10/2005, délivrée par la CCI de Chalon sur Saône et portant le numéro CPI 7101 2022 000 000 001. Garantie Responsabilité Civile professionnelle : MMA IARD Assurances mutuelles : 14 boulevard Marie Et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans

