

FICHE DE CONSEILS

LES CLAUSES ESSENTIELLES DE L'AVANT-CONTRAT

Le compromis entraîne des obligations importantes. Les contractants doivent donc prendre les précautions nécessaires, notamment en y mentionnant certaines clauses.

D'une grande valeur juridique, l'avant-contrat, qui intervient comme une étape préalable à la vente, engage réellement les parties : le vendeur accepte de vendre à l'acquéreur qui promet d'acheter un bien à un prix déterminé.

Le contenu de l'avant-contrat

Certaines mentions figurent impérativement dans le compromis de vente, comme l'état civil de chacune des parties, l'origine de la propriété, la description et la superficie du bien vendu, le prix de vente, les sommes versées au moment de la signature, ou encore la suspension de la vente à l'obtention d'un prêt.

Les clauses suspensives

Elles conditionnent la réalisation de la vente à la survenance d'un événement indépendant de la volonté des contractants et dans un délai fixé dans l'avant-contrat. Il peut par exemple s'agir de l'obtention d'un certificat d'urbanisme mentionnant l'absence de servitude tel qu'un passage utilisé par le voisinage sur la propriété mise en vente. Il existe une clause suspensive qui doit obligatoirement être inscrite dans le document.

C'est celle qui concerne l'octroi d'un crédit immobilier selon certaines modalités (montant prêté, taux maximal, durée maximale, etc). Si l'acquéreur n'a pu trouver un emprunt dans les temps, les parties peuvent prévoir de proroger le délai.

A défaut, la vente ne s'effectue pas et les sommes qui avaient été versées par l'acquéreur lui seront restituées sur présentation d'un justificatif de refus.

Les clauses restrictives

A l'inverse des clauses suspensives, elles ont pour effet de mettre fin au contrat si un événement intervient avant un certain délai. Imaginons par exemple qu'un acheteur signe une promesse pour acquérir un terrain à bâtir sur une commune où le plan d'urbanisme est en cours de révision, ce qui pourrait restreindre les possibilités de construction. Les parties peuvent prévoir que la vente ne se réalisera pas si l'instruction du permis de construire se fait sur la base du plan modifié.

Les clauses de dédit

Le compromis peut contenir une clause de dédit, permettant au vendeur ou à l'acquéreur de renoncer sans motif à la vente en laissant à l'autre partie une somme convenue à l'avance.

Bon à savoir :

L'acheteur ou le vendeur disposent d'un délai de dix jours incompressible durant lequel ils peuvent revenir sur leur engagement, par lettre recommandée avec avis de réception.

Texte de référence :

Article 1589 et suivants du Code civil

En savoir + : www.notaires.fr

Dernière actualisation : Décembre 2017