

Table des matières

INTRODUCTION	5
1. Règles applicables à la vente d'immeuble de gré à gré.	5
2. Contenu et limites de la présente chronique.	5
CHAPITRE I. – LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA VENTE	7
SECTION 1. – LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ	7
3. Définition de la vente.	7
4. « Obligation » de transférer la propriété et clause de transfert retardé. Principes, effets et incidence de la qualification du contrat.	7
5. Transfert de propriété <i>solo consensu</i> entre parties et opposabilité aux tiers.	9
6. Clause de transfert retardé de la propriété. Incidence sur la jouissance des loyers.	12
7. Clause de transfert retardé de la propriété ou de la jouissance. Incidence sur la charge des risques.	13
8. Usage abusif de la clause de réserve de propriété.	15
SECTION 2. – LE PRIX	16
9. Requalification de la vente conclue pour un prix « négatif ».	16
10. Vente à prix dérisoire ou contre une prestation de services : requalification possible en donation déguisée.	16
11. Caractère déterminé ou déterminable du prix.	19
12. Fixation du prix par un expert.	19
13. Incidence sur la validité du contrat de la fixation d'une partie du prix « en noir ».	21
14. Vente avec arrhes.	24
CHAPITRE II. – LES POURPARLERS ET LES « AVANT-CONTRATS »	29
15. Présentation.	29
SECTION 1. – LES PROMESSES DE CONTRATS	29
16. Promesses de vente et d'achat. Principes.	29
17. Requalification de la promesse en contrat de vente ferme.	32
18. Validité de la promesse de vente ou d'achat de la chose d'autrui.	33
19. Destruction du bien faisant l'objet de la promesse de vente.	34
20. Promesse de vente sous condition suspensive.	35
21. Validité de la pratique des promesses de vente cessibles consenties aux agents immobiliers.	35
22. Promesse unilatérale d'achat au bénéfice d'un agent immobilier : clause abusive ?	37
23. Promesses de vente cessibles et application de la loi Breynne.	38
24. Preuve de la promesse de vente et de sa prolongation.	39
25. Option payante. Qualification de la contrepartie financière et incidence de la renonciation au bénéfice de l'option.	40
26. Option payante. Renonciation au bénéfice de l'option et abus de droit.	41
27. Option payante. Incidence de l'« impossibilité » pour le bénéficiaire de lever l'option (travaux non réalisés par le promettant).	44

28.	Option de rachat contenue dans une promesse unilatérale de vente.	45
29.	Vente du bien par le promettant avant la levée de l'option. Incidence de la bonne ou mauvaise foi du tiers acquéreur.	47
SECTION 2. – LES DROITS DE PRÉFÉRENCE OU DE PRÉEMPTION		48
30.	Pacte de préférence et droit de préemption. Notions.	48
31.	Qualification du pacte de préférence. Principes.	49
32.	Requalification d'une promesse de vente en pacte de préférence.	50
33.	Conditions de validité du pacte de préférence. Incidence de l'indétermination du prix de vente.	52
34.	Durée du pacte de préférence inséré dans un autre contrat.	53
35.	Modalités du pacte de préférence et conditions de sa mise en œuvre.	55
36.	Sanction de la violation du pacte de préférence : la tierce complicité.	56
37.	Vente d'un bien plus large contenant notamment le bien objet du pacte.	59
38.	Sanction du pacte de préférence : possibilité de conclusion automatique de la vente avec le bénéficiaire du pacte.	59
39.	Responsabilité du notaire en cas de vente à un tiers en méconnaissance du pacte ou du droit de préemption.	61
40.	Conséquences d'une erreur dans l'offre formulée en exécution d'un droit de préemption (erreur dans l'identification des parcelles concernées).	64
CHAPITRE III. – LA FORMATION DU CONTRAT DE VENTE		67
SECTION 1. – L'ACCORD DES VOLONTÉS		67
41.	Accord des volontés. Principes.	67
42.	Modalités de l'offre de vente ou d'achat d'un immeuble : principe du consensualisme et règles de preuve.	67
43.	Caractère ferme de l'offre. À propos des lettres d'intention en matière de vente d'immeuble.	68
44.	Caractère ferme de l'offre. À propos de la mise en vente d'immeubles par affiches ou sur internet.	69
45.	Appréciation de l'existence d'un accord sur les éléments essentiels et substantiels (ou « essentialisés ») : envoi de projets de contrats, contre-propositions, révocation de l'offre et <i>culpa in contrahendo</i>	70
46.	Négociations parallèles avec deux candidats acquéreurs et suspension provisoire des effets possibles de la transcription par le juge des référés.	81
47.	Validité du refus, en vente publique volontaire, de l'offre d'achat faite par le dernier enchérisseur, pour des raisons tenant à la personne de celui-ci.	84
48.	Offre acceptée par l'un des copropriétaires seulement.	86
49.	Contradiction entre le compromis de vente et l'acte authentique.	88
SECTION 2. – LES CONDITIONS DE VALIDITÉ		90
§ 1. <i>Le consentement</i>		90
A. L'erreur		90
50.	Erreur. Principes.	90
51.	Identification erronée du bien.	92
52.	Erreur sur la superficie du bien et clause relative à la contenance.	94
53.	Erreur sur l'état du bien. Incidence de la clause de la vente de l'immeuble « dans l'état dans lequel il se trouve » et de la clause « pour quitte et libre de toute charge ».	97

54.	Erreur et prescriptions d'urbanisme.	99
55.	Erreur en cas d'annulation rétroactive d'un permis.	104
56.	Erreur sur le revenu cadastral.	105
57.	Caractère excusable. Condition également applicable en présence d'une erreur-obstacle.	107
58.	Caractère excusable. Le devoir de l'acquéreur de s'informer. Illustrations d'erreurs reconnues inexcusables.	109
59.	Caractère excusable. Le devoir de l'acquéreur de s'informer. Illustrations d'erreurs reconnues excusables.	111
60.	Caractère excusable. Incidence de l'obligation d'information du vendeur.	112
B.	Le dol	114
61.	Dol. Principes.	114
62.	Élément intentionnel. Connaissance ou obligation de connaissance du vendeur de l'information non révélée.	115
63.	Silence du vendeur : qualité du bien vendu.	118
64.	Tromperie du vendeur : surface du terrain.	120
65.	Silence du vendeur : existence d'un litige.	121
66.	Silence du vendeur : fonds de commerce inexploitable.	122
67.	Silence du vendeur : menace d'expropriation.	122
68.	Caractère non déterminant du dol : majoration du revenu cadastral.	123
69.	Devoir d'information du vendeur : rôle du notaire.	124
70.	Dol émanant du cocontractant. À propos du dol commis par un mandataire.	126
71.	Preuve du dol.	127
72.	Incidence de la faute de la victime du dol.	128
C.	La lésion de plus de sept douzièmes	129
73.	Rescision pour lésion énorme. Principes.	129
74.	Champ d'application de la lésion. Ventes aléatoires (notamment à charge de rente viagère).	130
75.	Champ d'application. Immeuble contenu dans la vente d'un fonds de commerce.	134
76.	Champ d'application. Lésion dans un contrat de transaction portant sur un immeuble.	136
77.	Appréciation de la lésion en cas de convention complexe. Nécessité de prendre en compte la globalité de l'opération.	137
78.	Moment auquel la lésion doit s'apprécier. À propos des promesses unilatérales de vente.	138
79.	Délai de deux ans pour intenter l'action.	141
80.	Caractère non contraignant du rapport d'expertise.	142
81.	Choix appartenant au seul acquéreur de conserver le bien en payant un supplément du juste prix.	143
82.	Renonciation à la nullité.	143
D.	La lésion qualifiée	145
83.	Lésion qualifiée. Principes.	145
84.	Nécessité d'un abus de la faiblesse du cocontractant.	146
85.	Lésion qualifiée et vente d'un bien d'une personne sous administration provisoire.	148
§ 2.	La capacité	148
86.	Capacité. Principes.	148
87.	Nullité de la vente entre époux. Confirmation possible.	149
§ 3.	L'objet	150
88.	Objet. Principes.	150

89.	Licéité de l'objet. Vente d'immeuble construit sans permis.	152
90.	Nullité du droit de chasse réservé au vendeur et à ses ayants droit sans limitation de durée.	154
91.	Vente de la chose d'autrui. Nullité relative de la vente.	157
92.	Vente de la chose d'autrui. Confirmation par le <i>verus dominus</i>	158
93.	Vente de la chose d'autrui. Renonciation à la nullité.	159
§ 4.	<i>La cause</i>	160
94.	Cause. Principes.	160
95.	Consécration de la théorie moderne de la cause en matière de vente d'immeuble.	162
SECTION 3. – LES MENTIONS IMPOSÉES PAR LES RÉGLEMENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISME ET DE POLLUTION DES SOLS : CONSÉQUENCES CIVILES		165
96.	Multiplicité des réglementations. Aperçu.	165
97.	Attestation relative à l'état du sol (O.V.A.M.). Nullité en cas de fourniture tardive de l'attestation.	166
98.	Attestation relative à l'état du sol (O.V.A.M.). Obligation d'information du vendeur et clause selon laquelle le vendeur « n'est pas informé de l'existence d'une pollution du sol ».	169
99.	Réalisation du compromis sur la foi des seules déclarations des parties (à propos du respect de la situation urbanistique).	170
100.	Contrariété entre les renseignements urbanistiques et la connaissance personnelle du dossier par le notaire.	171
SECTION 4. – LES VENTES SOUMISES À AUTORISATION		173
101.	Vente de gré à gré d'un bien appartenant à un incapable sous tutelle ou à une personne sous administration provisoire. Principes.	173
102.	Vente sous condition suspensive de la nomination d'un administrateur provisoire et vente sous condition suspensive de l'accord du juge de paix.	174
103.	Vente de gré à gré d'un immeuble faisant partie de l'actif d'une faillite. Nécessaire autorisation (et non « homologation ») et tierce opposition d'un candidat acquéreur.	176
104.	Conséquence du refus de l'administrateur provisoire de solliciter l'autorisation du juge de paix après la signature du compromis.	178
SECTION 5. – LES CONSÉQUENCES DE LA NULLITÉ		179
105.	Annulation du contrat. Absence de restitution des frais d'acte.	179
106.	Restitutions consécutives à l'annulation. Condamnation <i>in solidum</i> du notaire?	180
107.	Obligation de payer les droits d'enregistrement tant que la nullité n'est pas prononcée.	181
SECTION 6. – LA VENTE SOUS CONDITION SUSPENSIVE		182
§ 1.	<i>La notion et les conditions de validité de la condition suspensive</i>	182
108.	Vente sous condition suspensive. Principes.	182
109.	Caractère de la condition et distinction avec le terme suspensif. À propos des ventes sous condition du transfert de propriété ou du paiement du prix.	183
110.	Non-validité de la condition suspensive de l'accord du propriétaire ou, en cas de vente par mandataire, de l'accord du mandant propriétaire.	187

111. Validité de la condition suspensive de la confirmation judiciaire de la qualité de propriétaire dans le chef du vendeur.	189
112. Validité de la condition suspensive de la transcription du divorce de l'acquéreur.	192
113. Acquisition sous la condition suspensive de la revente d'un autre bien.	192
114. Incertitude quant à la validité de la mise sous condition de la délivrance d'une attestation du sol O.V.A.M. favorable.	193
§ 2. <i>La (non-)réalisation de la condition suspensive et ses conséquences</i>	196
115. Conséquence de l'absence de mention du délai de réalisation de la condition.	196
116. Délai prévu pour la réalisation de la condition. Inapplicabilité des dispositions du Code judiciaire en matière de computation des délais.	198
117. Conséquences du non-respect de l'obligation d'informer le vendeur de la non-réalisation de la condition avant une certaine date.	198
118. Notification de la renonciation au bénéfice de la condition suspensive et exigibilité de la commission de l'agent immobilier.	200
119. Vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Indemnité en cas de non-obtention du prêt.	201
120. Vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Délai et nature des démarches à effectuer par l'acquéreur pour la recherche d'un crédit.	202
121. Conséquences d'un refus d'une demande d'un crédit plus important que celui prévu par la condition suspensive (application de l'article 1178 du Code civil).	206
122. Vente sous condition suspensive de la délivrance d'un permis de lotissement dans les quatre mois. Condition stipulée en faveur de l'acheteur.	208
123. Qualification de l'acompte versé dans le cadre d'une vente sous condition suspensive (à propos des comptes rubriqués, <i>escrow accounts</i> et conventions d'affectation).	209
124. Conservation de l'acompte par le vendeur en cas de non-réalisation de la condition (clause abusive).	212
125. Charge des risques <i>pendente conditione</i>	216
126. Responsabilité extra-contractuelle <i>pendente conditione</i> (articles 1386 et 1384, alinéa 1 ^{er} du Code civil).	217
CHAPITRE IV. — LES EFFETS DU CONTRAT DE VENTE	221
SECTION 1. — L'OBLIGATION DES DEUX PARTIES DE COLLABORER	
À LA PASSATION DE L'ACTE AUTHENTIQUE	221
127. Obligation de collaborer à la passation de l'acte authentique. Principes.	221
128. Portée de la clause prévoyant que l'immeuble est ou sera libre d'occupation.	222
129. Pacte comissoire exprès. Impropriété de la clause «réputant la vente nulle et non avenue» en cas de retard dans la passation de l'acte authentique.	223
130. Non-passation de l'acte authentique en raison de l'inscription d'une action en révocation de la donation de l'immeuble faite au vendeur. .	225
131. Montant de la clause pénale en cas de manquement de l'une des parties à l'obligation de collaborer à la passation de l'acte authentique.	226

132. Dommages et intérêts dus au vendeur, en l'absence de clause pénale, en cas de résolution de la vente par la faute de l'acquéreur, suivie de la revente à un tiers au même prix.	228
133. Possibilité pour l'acquéreur de solliciter la passation de l'acte nonobstant la successive vente du même bien par le vendeur à un second acquéreur.	229
134. Incidence de la revente du bien par le vendeur après la mise en demeure adressée à l'acquéreur de passer l'acte authentique.	230
135. Mise du vendeur sous administration provisoire entre le compromis et l'acte authentique.	231
136. Couverture d'assurance incendie durant trois mois après l'acte authentique.	233
SECTION 2. – LES OBLIGATIONS DU VENDEUR	235
§ 1. <i>L'obligation de délivrance</i>	235
137. Obligation de délivrance. Principes.	235
138. Manque de précision quant à l'objet de la vente.	236
139. Contenance du bien vendu.	236
140. Transmission des actions à l'acquéreur. Types d'actions transmises.	238
141. Absence de transmission lorsque l'action a été intentée par l'ancien propriétaire avant la vente. Principe et portée de la clause de « subrogation ».	240
142. Transmission des actions en cas de promotion immobilière.	244
143. Exceptions que l'entrepreneur ou l'architecte peut opposer à l'acquéreur.	245
144. Transmission du permis d'urbanisme, accessoire du bien vendu.	246
145. Délivrance impossible faute de permis d'urbanisme.	247
146. Obligation de conservation de l'immeuble jusqu'à la délivrance. Incendie entre le compromis de vente et l'acte authentique.	248
147. Dommages affectant le bien entre le compromis de vente et l'acte authentique. Incidence de la clause d'exonération des vices apparents ou cachés.	249
148. Garantie de conformité aux prescriptions d'urbanisme.	252
149. Entrée en jouissance avant l'acte authentique et risque d'incendie.	253
§ 2. <i>L'obligation de garantie contre l'éviction</i>	255
150. Garantie d'éviction. Principes.	255
151. Connaissance de la cause d'éviction par l'acquéreur sans incidence sur son droit à garantie. Portée des clauses contraires.	257
152. Absence de garantie d'éviction en ce qui concerne les servitudes naturelles et légales. Principes.	258
153. Absence de garantie d'éviction en ce qui concerne les servitudes naturelles et légales. Incidence du défaut de transcription de la servitude.	260
154. Absence de garantie en cas de servitude légale d'utilité publique. Devoir de conseil du notaire.	262
155. Différence entre la clause « quitte et libre » et la clause « pour quitte et libre » de toute charge.	263
156. Signification de la clause « quitte et libre » ou « pour quitte et libre » de toute charge : condition suspensive, obligation de résultat ou obligation de garantie ?	264
157. Clause « pour quitte et libre ». À propos de la vérification de la situation hypothécaire et du devoir de conseil du notaire.	267

158. Clause « pour quitte et libre ». Bail (de façade), devoir de conseil du notaire et incidence de la connaissance par l'acquéreur de l'existence du bail.	272
159. Forclusion de la garantie d'éviction (article 1640 du Code civil).	275
§ 3. <i>L'obligation de garantie contre les vices cachés</i>	276
A. Principes	276
160. Garantie de vices cachés. Principes.	276
161. Distinction entre vice caché et défaut de conformité.	278
162. Découverte du défaut entre le compromis et l'acte authentique.	280
163. Inapplicabilité du régime de la garantie dans les ventes faites par autorité de justice.	282
B. Existence d'un vice caché	282
164. Notion de vice caché. Principes	282
165. Notion de vice caché. Existence de servitudes.	283
166. Notion de vice caché. Méconnaissance des prescriptions d'urbanisme.	284
167. Notion de vice caché. Humidité, inondations et infiltrations.	285
168. Notion de vice caché. Mérule.	287
169. Notion de vice caché. Citerne à mazout.	289
170. Caractère grave du vice.	290
C. Mise en œuvre de la garantie des vices cachés : le bref délai	291
171. Notion de bref délai. Point de départ et durée.	291
172. Suspension du bref délai.	292
173. Pas d'influence de l'expiration du délai décennal sur le bref délai de la vente.	293
174. Point de départ du bref délai en cas de succession de contrats. Distinction entre le régime de la vente et celui du contrat d'entreprise.	294
D. Clause exonératoire ou limitative de la garantie des vices cachés	296
175. Validité de la clause exonératoire. Rappel.	296
176. Connaissance du vice par le vendeur (mauvaise foi). Appréciation souveraine du juge du fond.	298
177. Interprétation stricte de la clause exonératoire. Illustrations en matière de mérule.	298
178. Vente de l'immeuble « dans l'état dans lequel il se trouve » ou dans l'état « bien connu de l'acheteur ».	300
179. Nécessité de prouver la mauvaise foi du vendeur. Illustrations (humidité, mérule, pollution du sol, réalisation de travaux antérieurs par le vendeur, etc.).	303
180. Présomption de mauvaise foi du vendeur professionnel d'immeubles. Notion de vendeur professionnel : autorité publique ; société de logement social ; entrepreneur-vendeur et promoteur immobilier.	309
E. Actions ouvertes à l'acquéreur	312
181. Absence d'autre choix que l'action rédhibitoire ou estimatoire.	312
182. Connaissance du vice par l'acquéreur. Dommages et intérêts complémentaires. Montant de la condamnation à charge des vendeurs successifs en cas de vente d'une chose complexe (composée de plusieurs éléments).	313
183. Action estimatoire. Valorisation de la moins-value subie par l'immeuble et rôle de l'expert.	314

184. Changement par l'acquéreur en cours de procédure de la base d'action (rédhibitoire ou estimatoire) et renonciation par l'acquéreur à l'une des actions ouvertes par les articles 1641 et suivants du Code civil. . . .	316
SECTION 3. – LES OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR	317
§ 1. <i>Le paiement du prix</i>	317
185. Paiement du prix. Principes et renvoi.	317
186. Caractère non nécessairement libératoire du paiement effectué entre les mains du notaire.	318
187. Incidence de la clause de quittance dans l'acte authentique sur la preuve du paiement.	320
188. Dation en paiement du prix de vente de l'immeuble.	321
189. Frais de la vente. Validité de la clause mettant les honoraires de l'agent immobilier à charge de l'acquéreur.	322
190. Frais de la vente. La vente « acte en mains ».	323
191. Frais de la vente. Attestation de l'état du sol et obligation de dépolluer le sol. Prise en charge contractuelle par l'acquéreur et incidence sur la perception des droits d'enregistrement.	324
192. Nullité de la clause suspendant l'exigibilité du prix à une condition purement potestative.	325
193. Remboursement anticipatif d'un prix payable par mensualités.	326
194. Droit de suspendre le paiement du prix en cas de crainte d'être troublé par une action en revendication.	327
195. Intérêts moratoires en cas de décision valant acte authentique de vente.	329
§ 2. <i>Les autres obligations de l'acquéreur</i>	330
196. Obligation conventionnelle de ne pas revendre l'immeuble acheté. Principes.	330
197. Obligation conventionnelle de ne pas revendre l'immeuble acheté. Clause pénale et abus de droit.	333
198. Obligation conventionnelle de faire appel au vendeur pour la construction de l'immeuble (la « vente couplée »).	336
CHAPITRE V. – LA RÉOLUTION DU CONTRAT DE VENTE	339
199. Résolution pour inexécution fautive du contrat. À propos de l'option pour la résolution de la vente d'immeuble (interdiction du cumul avec l'exécution forcée et révocabilité de l'option).	339
200. Abus du droit d'opter pour la résolution de la vente.	341
201. Résolution du contrat encore possible après la destruction de l'immeuble?	342
202. Clause résolutoire expresse en matière de vente d'immeubles. Principe, interprétation et abus de droit.	342
203. Exigence de mise en demeure malgré la clause résolutoire expresse. Illustrations en matière de vente d'immeubles.	347
204. Effets de la résolution et de la résiliation amiable. À propos de la restitution de l'acompte.	349
205. Résolution avec dommages et intérêts. Incidence de la revente de l'immeuble sur l'évaluation des dommages et intérêts dus par l'acquéreur au vendeur.	350
206. Clause pénale accompagnant la clause résolutoire expresse. Principe et renvoi.	352

207. Clause pénale accompagnant la clause résolutoire expresse. Inapplicable en cas d'action en nullité.	352
208. Clause pénale accompagnant la clause résolutoire expresse. Réduction. Illustrations en matière de vente d'immeubles.	352
209. Clause pénale accompagnant la clause résolutoire expresse. Preuve d'un préjudice supérieur.	354
210. Sort des obligations souscrites par l'acquéreur auprès de tiers, en cas de résolution de la vente.	355
211. Sort des charges de la copropriété en cas de résolution de la vente. . .	358
CHAPITRE VI. – LES VENTES PARTICULIÈRES	359
SECTION 1. – LA VENTE D'IMMEUBLE AVEC RENTE VIAGÈRE	359
212. Nécessité d'un aléa pour la validité de la rente. Décès du créancier peu de temps après la signature du contrat.	359
213. Nécessité d'un aléa pour la validité de la rente. Validité de principe de la vente en rente viagère à l'exploitant d'une maison de repos.	361
214. Nullité de la vente consécutive à la nullité de la rente viagère.	362
215. Notion de vente en rente à terme fixe et possibilité de rachat. Application des règles de la rente viagère.	363
216. Indexation de la rente viagère.	365
217. Résolution de la rente viagère. Nécessité d'une clause résolutoire expresse. Validité et usage abusif, en lien avec la clause pénale.	366
218. Sort des loyers en cas de résolution ou d'annulation de la vente en rente viagère.	370
219. Déchéance du droit à la résolution du créancier ayant négligé de réclamer le paiement des arrérages.	375
SECTION 2. – LA VENTE D'IMMEUBLE AVEC DÉCLARATION DE COMMAND	376
220. Vente avec déclaration de command. Principes.	376
221. Effets civils de la déclaration de command. Conditions de l'article 159, 1° du Code des droits d'enregistrement sans incidence. . .	377
222. Vente « pour soi-même, ou son conjoint, ou pour une société à constituer ».	378
223. Vente publique forcée. Droit d'élire command nonobstant l'absence de clause.	380
224. Opposabilité aux tiers de la vente avec déclaration de command. . . .	381
SECTION 3. – LA VENTE D'IMMEUBLE AVEC FACULTÉ DE RACHAT	382
225. Qualification de la faculté de rachat.	382
226. Limitation de cinq ans inapplicable aux personnes de droit public en matière de terrains à l'usage de l'industrie, de l'artisanat ou des services.	384
227. Faculté de rachat ou pacte comissoire exprès.	385
TABLE CHRONOLOGIQUE DES DÉCISIONS	387
BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE	433