

Le compromis d'achat vente de biens immobiliers : son contenu et ses effets

UN REGARD PRATIQUE

Toute personne ayant l'intention d'acheter un bien immobilier au Portugal entendra certainement ces quatre lettres : CPCV.

Le CPCV constitue le « Contrato-Promessa de Compra e Venda » (Compromis d'achat vente), un instrument largement utilisé par ceux qui achètent et vendent des biens immobiliers au Portugal.

Toutefois, il convient de souligner que la signature d'un CPCV n'est pas obligatoire. Cependant, une fois signé, le CPCV a pour finalité de garantir les droits et obligations des parties. Le code civil portugais prévoit plusieurs dispositions éparées relatives au CPCV, notamment aux articles 410 à 413, 441, 442, 755 et 830.

Nous apporterons ici un regard pratique où nous reviendrons sur les différentes informations qu'il doit contenir, comment il doit être formalisé, ses effets et les conséquences en cas de manquements.

1. Quand signer un CPCV ?

Ce contrat est utilisé lorsqu'il y a une volonté des parties de ne pas être immédiatement liées par le contrat définitif. Souvent, la signature d'un CPCV est motivée par l'existence d'une condition qui doit être remplie entre sa signature et la signature du contrat définitif. A titre d'exemple, on peut citer le conditionnement de la signature du contrat définitif à l'obtention par le promettant acheteur d'un prêt bancaire ou à la remise d'un document qu'il juge important, pour la viabilité de l'opération.

L'utilisation de cet instrument est également très utile lors de l'achat d'un bien immobilier futur, puisque tant que le permis d'utilisation n'est pas émis, il ne sera pas possible de signer le contrat

définitif d'achat vente. Dans ces cas, la signature du CPCV prévoit souvent le versement d'un acompte et d'un ou plusieurs renforcements d'acompte qui permettent au promoteur/constructeur d'un projet de le financer.

L'autre fonction est de lier les parties et de renforcer pour chacune d'elles, la volonté de conclure l'achat du bien immobilier.

2. Quelles informations doit-il contenir ?

Les éléments du contrat définitif d'achat vente doivent être déterminés dans le CPCV ou du moins être déterminables.

Le CPCV doit comprendre :

a. L'identification complète des parties :

- Il est essentiel de vérifier si la personne qui vend un bien immobilier a la légitimité pour le faire. S'il s'agit d'une personne morale, il conviendra d'analyser le « certificat commercial permanent » (l'équivalent à l'Extrait Kbis français) et la manière dont la société s'oblige.
- Il est également important de vérifier le régime matrimonial de la partie vendeuse pour s'assurer, le cas échéant, que le consentement formel du conjoint est donné en termes légaux.
- L'indication de l'adresse, ainsi qu'éventuellement de l'adresse électronique des parties, est importante pour assurer la validité des notifications futures entre les parties en ce qui concerne l'exécution de leurs obligations.

b. La composition du bien immobilier avec une référence spécifique à son registre foncier et cadastre fiscal :

- Une *due diligence* adéquate de la documentation immobilière permettra de vérifier l'existence des privilèges et sûretés, la propriété du bien immobilier, la description officielle du bien immobilier, et bien d'autres caractéristiques permettant de préserver les droits des parties, en particulier celles du promettant acheteur.

c. Le prix et les conditions de vente :

Indication du prix de vente du bien immobilier et du moyen de paiement :

- Le prix doit être indiqué de façon précise, ainsi que les délais de paiement.
- Il est habituel au Portugal de verser un acompte qui sert à la fois de garantie du respect de l'obligation et d'anticipation de l'indemnisation en cas de manquement. Toutefois, le CPCV ne dépend pas du versement d'un acompte pour son existence. Au Portugal, l'acompte est habituellement versé directement au promettant vendeur et n'est pas séquestré entre les mains d'un tiers, par exemple le notaire, séquestré entre les mains.
- En règle générale, l'acompte correspond à 10 % du prix du bien immobilier, mais il n'existe aucune disposition légale établissant quel pourcentage doit être versé à cette fin.
- Dans le cadre de la vente d'un bien immobilier futur, la pratique établit souvent le versement d'un acompte correspondant à 20 % du prix, car le promoteur/constructeur utilise ce montant pour entamer les travaux.
 - Notez que tous montants versés avant la signature du contrat définitif est présumé être un renfort d'acompte !
- Il est également assez courant que le solde du prix soit payé par chèque bancaire, un moyen fiable pour le promettant vendeur de recevoir le prix dû par l'acheteur.

d. Le financement :

- Mention du recours au financement bancaire par le promettant acheteur et des conséquences de sa non-obtention.
- Le plus souvent, l'obtention du financement bancaire est inscrite comme condition suspensive de l'acte définitif ou condition résolutive du CPCV, en cas de non-obtention.

e. L'acte définitif :

- L'indication de la date ou du délai maximum pour la signature de l'acte définitif d'achat vente, ainsi que l'indication de la partie responsable de la prise de rendez-vous et de la notification du jour, de l'heure et du lieu de la signature, sont des mentions essentielles, notamment pour déterminer les timings de l'opération et éviter que les parties restent indéfiniment engagées.

f. Le manquement contractuel :

- Les dispositions relatives aux conséquences du manquement à leurs obligations par les parties.

g. Les déclarations et garanties :

- Les déclarations et les garanties visent à sécuriser des points importants pour la conclusion de l'achat vente. A titre d'exemples, il est courant d'inclure que le promettant vendeur déclare qu'il n'est pas insolvable, qu'il s'engage à procéder à la mainlevée des éventuelles hypothèques, ou qu'il déclare l'inexistence de défauts de conformité ou vices cachés du bien immobilier, etc...

h. La médiation immobilière :

- La mention de l'intervention ou non-intervention d'une agence d'intermédiation immobilière, est une déclaration obligatoire dans l'acte définitif d'achat vente, mais il est préférable de l'inclure d'ores et déjà dans le CPCV.

3. Les formalités et leurs effets

Le CPCV concernant un bien immobilier doit être formalisé par écrit, sous peine de nullité. Il doit également prévoir la reconnaissance présentielle des signatures du promettant vendeur et du promettant acheteur. La personne qui procède à la reconnaissance des signatures doit certifier l'existence du permis d'utilisation ou de sa dispense (si le bien immobilier est déjà construit et licencié) ou du permis de construire (si le bien immobilier est en cours de construction ou n'a pas encore de permis d'utilisation). La nullité d'un CPCV est une nullité dite « relative ». En effet, le promettant vendeur ne peut invoquer la nullité du CPCV pour défaut de formalités que si cela est le fait de l'autre partie, et cette nullité ne peut également être invoquée par des tiers, ni même déclarée d'office par les tribunaux.

Le CPCV, en principe, ne produit que des effets obligatoires, c'est-à-dire qu'il ne produit des effets qu'entre les parties qui le concluent, et ne se résout que par une indemnisation du préjudice subi.

Toutefois, il est possible d'attribuer au CPCV « l'efficacité réelle » ou de procéder à « l'enregistrement provisoire ».

3.1 L'efficacité réelle

L'efficacité réelle signifie que le promettant acheteur obtient un droit réel d'acheter le bien immobilier en question, indépendamment de qui en est le propriétaire à date. Avec l'efficacité

réelle, le promettant acheteur a un droit réel d'acquérir le bien immobilier même si la jouissance est avec un tiers.

Pour l'attribution d'une efficacité réelle, aux termes de l'article 413 du Code civil, le CPCV doit prévoir :

- (i) La reconnaissance des signatures ;
- (ii) Une déclaration expresse des parties à cet effet ;
- (iii) Son enregistrement au registre foncier.

Elle permet, en outre, d'agir en exécution forcée, le cas échéant et si les conditions en sont réunies.

3.2 L'enregistrement provisoire

Les CPCV peuvent également prévoir un enregistrement provisoire auprès du Registre Foncier. Cet enregistrement donne à son bénéficiaire la priorité sur les enregistrements ultérieurs. Pendant la validité de l'enregistrement provisoire, le bénéficiaire peut obtenir l'annulation des autres CPCV conclus par la suite et demander l'exécution spécifique de son contrat.

Aux termes de l'article 47 du Code de Registre Foncier (CRP – « Código do Registo Predial »), l'enregistrement provisoire est valable pendant une période limitée et ne devient pérenne que s'il est converti en enregistrement définitif.

- La principale différence entre les deux instituts réside dans le fait qu'avec « l'efficacité réelle », il y a possibilité de forcer les effets de l'acquisition en toute circonstance et à tout moment.

Dans le cas d'un enregistrement provisoire, la protection ne dure que le temps de l'enregistrement (mais il aura des effets rétroactifs après la conversion en enregistrement définitif).

4. La jouissance anticipée du bien immobilier

Il est possible de prévoir la transmission de la jouissance du bien immobilier avec la signature du CPCV si le bien immobilier le permet, i.e. si le permis d'utilisation correspondant est émis. Toutefois, dans ce cas, le promettant acquéreur a l'obligation de payer l'IMT - impôt sur les transmissions onéreuses de biens immobiliers.

En outre, si le bien immobilier est remis au promettant acheteur et que le promettant vendeur manque à ses obligations contractuelles, le promettant acheteur a le droit de retenir le bien immobilier jusqu'à ce que sa créance soit satisfaite.

5. Le manquement contractuel et ses conséquences

Les conséquences du manquement aux obligations prévues à un CPCV peuvent être financières (i.e. perte de l'acompte) ou l'obligation de s'y conformer (i.e. exécution forcée). Le Code civil dispose que :

- Le manquement par le promettant acheteur à ses obligations donne au vendeur le droit de faire siennes toutes les sommes reçues en vertu de la signature du CPCV.
- Le manquement par le promettant vendeur à ses obligations donne au promettant acheteur le droit de demander le remboursement en double de toutes les sommes versées en vertu du CPCV.

Alternativement et si les conditions sont réunies, en cas de manquement soit du promettant vendeur soit du promettant acheteur, la partie non défaillante peut procéder à l'exécution spécifique du contrat aux termes de l'article 830 du Code civil. Cela signifie que le CPCV peut être exécuté et que la vente finale du bien immobilier promis doit être conclue. L'exécution spécifique ne dépend pas du fait qu'il y ait eu ou non une transmission de la jouissance du bien.

En cas de faute concomitante des 2 parties ou d'un fait non imputable à l'une ou l'autre des parties, la vente est en principe résolue et les montants versés par le promettant acheteur sont intégralement remboursés par le promettant vendeur.

Il convient de noter que de nombreux évènements et/ou agissements des parties après la signature du CPCV n'implique qu'un simple décalage dans le temps (retard) de la réalisation de l'acte définitif, ce qui n'est pas suffisant pour que le CPCV soit valablement résolu. Pour que ce retard soit converti en un manquement définitif avec la résolution du CPCV, une mise en demeure est nécessaire, c'est-à-dire que la partie non défaillante doit notifier à la partie en défaut son manquement, en lui accordant un délai pour y remédier. Ce n'est que si le manquement n'est pas remédié dans ce délai que le retard sera converti en un manquement définitif.

Conclusion

Le CPCV est un instrument qui, bien que non obligatoire, joue un rôle essentiel dans les acquisitions immobilières. Bien qu'il s'agisse d'un instrument largement utilisé, le CPCV doit toujours être adapté à chaque situation spécifique. Un CPCV mal rédigé peut avoir de graves conséquences pour les parties. Il est donc important de bénéficier des conseils d'un avocat pour sa préparation ou sa révision.

Ce document est purement informatif et ne constitue pas une source de conseil juridique. Les informations qu'il contient font référence à la date de sa divulgation et les lecteurs doivent demander un avis juridique avant de l'appliquer à des questions ou opérations spécifiques. Aucune reproduction, divulgation ou distribution, en partie ou en totalité, du contenu de cette publication n'est autorisée sans consentement préalable. Pour plus d'informations, contactez-nous : contact@msadv.pt