La clause de substitution dans le compromis de vente

Description

Le compromis de vente est un avant-contrat permettant au propriétaire d'un bien immobilier de préciser les conditions de la vente de son bien à un acquéreur. L'acquéreur peut choisir d'insérer une clause de substitution dans le compromis de vente. Cette clause permet de substituer un tiers au compromis de vente à l'acquéreur initial du bien immobilier.

La raison la plus fréquente pour l'insertion d'une clause de substitution dans un compromis de vente est de permettre à l'acquéreur initial de créer une société civile immobilière (SCI) qui sera alors après substitution propriétaire du terrain lors de la vente finale. La SCI est généralement une société familiale et permet de faciliter la gestion du bien immobilier.

La rédaction de la clause de substitution est en principe libre.

Flash actu : suivant [la loi Climat et résilience du 22 août 2021](#), afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

[Modèle Compromis De Vente](#)

La clause de substitution dans le compromis de vente : qu'est-ce que c'est ?

Rappel sur l'utilité du compromis de vente

Le compromis de vente permet aux deux parties à la vente d'un bien immobilier de se mettre d'accord sur la vente et d'avoir le temps de réaliser des conditions indispensables à la réalisation de la vente, comme par exemple l'obtention d'un prêt pour acquérir le bien immobilier.

Le compromis de vente est un avant-contrat. Il est conclu lorsqu'un vendeur souhaite vendre un bien immobilier à un acheteur. Sont fixés dans le contrat l'objet de la vente (le bien immobilier) et le prix. Par cet avant-contrat, les parties s'engagent mutuellement.

La vente d'un bien immobilier s'effectue toujours à l'aide d'un avant-contrat qui est une

promesse de vente ou compromis de vente.

L'acheteur doit verser au jour de la conclusion de l'avant contrat 10% du prix de vente. Cela marque l'acceptation du compromis de vente entre le vendeur et l'acheteur. Le compromis de vente doit également être enregistré dans les 10 jours suivants sa signature, sous peine d'annulation.

La clause de substitution dans le compromis de vente

La clause de substitution est un mécanisme juridique. Grâce à ce mécanisme, un des contractants a la possibilité de se désister au profit d'un tiers qui deviendra partie au contrat.

C'est une clause selon laquelle l'acquéreur initial du bien immobilier se réserve le droit de se substituer à une autre personne dans le rapport contractuel initial avec le vendeur dans le cadre d'un compromis de vente relatif à l'achat d'un bien immobilier. Ainsi, l'acquéreur se réserve donc le droit de se retirer de la vente s'il le souhaite au profit d'un autre acquéreur.

La clause de substitution est bénéfique à la vente d'un bien immobilier. Elle apporte des avantages tant pour l'acquéreur que pour le vendeur.

En effet, le vendeur est ainsi sûr de trouver un acquéreur pour son bien immobilier. C'est en quelque sorte une double sûreté étant donné que l'acquéreur initial reste solidaire du paiement du bien immobilier en cas de désistement de la personne substitué.

De plus, pour l'acquéreur initial, il lui est ainsi offert la possibilité de se rétracter de la vente s'il ne souhaite plus conclure la vente.

Il existe deux sortes de substitutions : une substitution d'une personne physique et une substitution d'une personne morale.

La clause de substitution permettra à l'acquéreur de substituer une autre personne à la vente, notamment pour permettre à une SCI d'acquérir le bien immobilier qui aurait été créée postérieurement à la conclusion du compromis de vente.

Le compromis de vente est donc plus souple grâce à la clause de substitution.

C'est pour cela que la clause de substitution est depuis longtemps largement acceptée par les juridictions dans les avant-contrats.

Conditions de validité d'une clause de substitution dans un compromis de vente

Principe d'absence de formalités légales particulières à l'application de la clause de substitution

La faculté de substituer un acquéreur à un autre dans le cadre d'un compromis de vente est obligatoirement à titre gratuit. On ne peut pas déroger à ce principe. En principe, il n'existe aucune formalité légale relative à la clause de substitution. La clause de substitution doit néanmoins **obligatoirement figurée dans l'avant contrat**. Le vendeur, l'acquéreur initial et le tiers de substituant à l'acquéreur initial doivent donner leur accord à la clause de substitution. C'est pour cela que la faculté de substitution doit être prévue spécifiquement dans le compromis de vente dans une clause attitrée. Si la clause n'est pas expressément fixée dans l'avant-contrat, le vendeur peut s'opposer à la substitution.

Attention ! Dans l'hypothèse où la clause de substitution est nulle, cela n'a aucun impact sur la validité du compromis de vente. Le compromis de vente reste valable.

Les parties au compromis de vente peuvent néanmoins choisir d'appliquer certaines formalités à la clause de substitution. Elles doivent alors être convenues contractuellement par avance dans le compromis de vente.

Absence d'application des conditions légales prévues à l'article 1690 du Code civil

La clause de substitution n'est ni une cession de créance, ni une cession de contrat. Etant donné que la clause de substitution n'est pas synonyme de cession de créance ou de cession de contrat, elle ne doit pas être soumise aux exigences de [l'article 1690 du Code civil](#), entre autres la signification par voie d'huissier. L'article 1690 du Code civil s'applique aux cessions de créances. Il s'applique également aux cessions de promesses de vente.

Une clause de substitution ne doit en aucun cas cacher une cession de contrat. Or, c'était ce qui se passait régulièrement auparavant. En effet, une clause de substitution doit être en principe gratuite. Comme le montre la jurisprudence par le passé, elles étaient pourtant pour la plupart onéreuses, ce qui amenait à une requalification du compromis de vente en cession de créance. Dans le cadre de la cession de créance, la signification par voie d'huissier est obligatoire car elle permet la régularisation d'un acte authentique. La Cour de cassation le rappelle donc depuis une décision de la 3ème chambre civile

du 12 avril 2012 : « Le fait pour les bénéficiaires d'un « compromis de vente » de se substituer un tiers ne constituait pas une cession de créances et n'emportait pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil » si la clause est à titre gratuit.

Les parties au compromis de vente peuvent néanmoins prévoir des conditions particulières pour appliquer une substitution de l'acquéreur dans l'avant-contrat . Ils peuvent pour cela par exemple opter pour l'application des conditions exigées par l'article 1690 du Code civil.

Dans ce cas, les conditions doivent absolument être remplies pour que la clause de substitution puisse se réaliser. Si les conditions ne sont pas remplies, le vendeur peut refuser la substitution d'un tiers à l'acquéreur.

Effets de la clause de substitution dans le compromis de vente

La personne substituée se trouve dans la même position que l'acquéreur initial. Il est donc tenu par les termes initiaux du compromis de vente. Tout lui est opposable au même titre qu'à l'acquéreur initial lors de la conclusion du compromis de vente ; c'est-à-dire le prix, le moyen de paiement, le bien immobilier, etc. Le tiers substitué n'a pas le droit de changer les conditions du compromis de vente.

La personne morale ou physique substitué deviendra le propriétaire définitif du bien immobilier.

La substitution doit se réaliser avant la signature définitive de l'acte de vente final. Sinon, c'est l'acquéreur initial qui sera tenu d'acheter le bien immobilier définitivement. Il pourra néanmoins par la suite céder le bien à un tiers. La substitution ne sera néanmoins plus possible dans le cadre du compromis de vente.

Bon à savoir ! L'acquéreur initial reste après substitution tout de même solidaire du paiement du prix et de l'exécution de l'ensemble des conditions prévues dans le compromis de vente.

Délai de rétractation et substituant

Un acquéreur peut se rétracter dans un délai de 10 jours pour tout acte ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier à usage d'habitation. Ce droit vaut pour tout acquéreur non professionnel. L'acquéreur bénéficie de ce droit dès le

lendemain de la présentation de la lettre signifiant la promesse de vente.

Si substitution il y a, le nouvel acquéreur aura également droit à ce délai de rétraction de 10 jours mentionné au [L271-1 du Code de la construction et de l'habitation](#) à condition qu'il réponde aux conditions légales prévues à cet article comme l'acquéreur initial.

Attention ! Si le nouvel acquéreur décide de se rétracter de la vente, l'acquéreur initial se trouve à nouveau tenu par le compromis de vente. En effet, si l'acquéreur initial n'a pas exercé son droit de rétractation, il sera tenu par son engagement initial envers la vente du bien immobilier.

Il est utile de savoir qu'il est possible de [signer un compromis de vente en instance de divorce](#) même si cela présente parfois quelques complications.