

## PROPOSITION

### D'UNE VENTE IMMOBILIÈRE CONSENSUELLE A UNE VENTE SOLENNELLE

1°/ Le contrat de vente d'immeuble est le contrat le plus souvent reçu par les notaires : en 2021, il représente 47% des actes reçus.

2°/ L'immobilier constitue l'achat d'une vie ou, à tout le moins, le plus gros investissement réalisé par les ménages :

- Début 2018, 61,7 % des ménages métropolitains possèdent au moins un bien immobilier, que ce soit leur résidence principale (57,8 %) ou un autre logement (17,8 %) ;
- Chez les ménages de moins de 30 ans, la part de l'endettement dans le patrimoine brut des propriétaires de résidence principale s'élevait à 58,3 % en 2018.

En France, les contrats sont par principe consensuels et se forment par le seul échange des consentements quel qu'en soit le mode d'expression. Il en est ainsi du contrat de vente d'immeuble.

Ainsi, dès l'accord sur la chose et sur le prix, le contrat de vente d'immeuble est parfait, quelle que soit la formalisation de cet accord.

L'application du principe du consensualisme au contrat de vente d'immeuble est au mieux incohérent, et au pire dangereux.

#### Risque de contentieux

Les modalités de formation du contrat de vente ne sont pas maîtrisées. Le contrat risque d'être formé avant que l'une des parties en soit réellement consciente et prête. Cela entraîne un risque de contentieux important.

#### Incohérence/confrontation avec le formalisme des législations de protection

De multiples législations de protection (notamment du consommateur immobilier) sont venues ajouter des contraintes formelles ces dernières années. Elles s'opposent parfois au principe du consensualisme (loi SRU, loi CARREZ ...).

Le bien immobilier n'étant pas un bien comme les autres, un traitement spécifique doit lui être réservé : « *Dans les idées les plus profondes de l'humanité, la terre n'est pas un bien comme les autres. Sa propriété est moins privative : son aliénation est moins libre ; sa vente ne peut pas être affaire courante entre deux individus.* » (Doyen Carbonnier).

La solution est donc simple : il convient de solenniser le contrat de vente d'immeuble.

LE 118<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**ADOPTÉE À 90,9%**

**De solenniser le contrat de vente d'immeuble.** A cet effet, les textes devant être modifiés sont :

#### Article 1582 du Code civil :

##### **Ancienne rédaction :**

« *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.* »

##### **Nouvelle rédaction :**

« *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.* »

**LE 118<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE (SUITE) :**

**Article 1583 du Code civil :**

**Ancienne rédaction :**

*« Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. »*

**Nouvelle rédaction :**

*Article 1583 (sans changement) : « Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.»*

*Article 1583-1 : « Par exception, la vente d'un immeuble doit être constatée par acte authentique à peine de nullité. Cette nullité ne peut être invoquée que par l'une des parties au contrat.*

*La violation d'un engagement de vendre ou d'acheter non constaté par acte authentique ne peut donner lieu qu'à l'octroi de dommages et intérêts. »*