



PAR CAROLE SCHUSSELE
CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

L'acompte

En droit suisse, un contrat n'est soumis à aucune forme, sauf si la loi en impose une et, le cas échéant, ledit contrat n'est alors valable que si cette forme a été respectée. En immobilier, il est prévu que les ventes d'immeubles («immeuble» au sens du Code civil suisse comprend, entre autres, les villas et les parts de copropriété d'un immeuble - notamment les appartements) ne sont valables que si elles sont réalisées par actes authentiques. A Genève, les actes authentiques sont instrumentés par les notaires. Cette exigence de forme fait donc échec, dans le domaine immobilier, au principe de l'offre et de l'acceptation: pour être engagé, il faut avoir signé un acte authentique.

Dépendamment de la volonté des parties, de l'avancement des négociations quant aux conditions contractuelles et des subtilités juridiques et financières du cas d'espèce, les parties peuvent s'engager valablement en vue du transfert de propriété immobilier souhaité par la signature, par devant un notaire, d'un acte de promesse de vente et d'achat, de vente à terme ou de vente directe. Il incombe aux parties, accompagnées de leur notaire, de déterminer dans chaque cas d'espèce l'acte qui correspond à leurs besoins.

Alors que la liberté contractuelle permet aux parties de décider des modalités de paiement du prix de vente et de son exigibilité, dans la pratique, certains usages feraient-ils loi? Dans le cas d'une vente directe, l'intégralité du prix de vente est généralement payée par l'acquéreur en la comptabilité du notaire instrumentant l'acte authentique pour le jour de la signature de l'acte. Dans le cas d'une promesse de vente et d'achat ou d'une vente à terme, il est courant qu'un acompte soit versé par l'acquéreur en la comptabilité du notaire instrumentant l'acte pour le jour de la signature de l'acte et donc tant avant le transfert de propriété, lequel se fait par l'inscription de l'acte authentique au Registre Foncier, qu'avant le transfert de possession et de jouissance, lequel se



A Genève, les actes authentiques sont instrumentés par les notaires.

fait quant à lui, généralement, par la remise des clefs. Les parties peuvent déterminer librement le montant de l'acompte; celui-ci est en pratique souvent compris entre 5% et 20% du prix de vente. Plus que le montant de l'acompte, c'est son utilisation après la signature de l'acte authentique qui sera déterminante. En effet et à titre d'exemple, l'acompte peut (i) être consigné en l'étude du notaire jusqu'à la réalisation de certaines conditions, (ii) être reversé immédiatement au vendeur auquel il sera définitivement acquis à titre d'acompte ou de dédit ou (iii) être versé sur le compte de construction

d'un immeuble dans le cas d'un achat sur plans. L'utilisation que souhaitent faire les parties de l'acompte doit être précisée dans l'acte. Fait échec à la liberté contractuelle quant à la détermination du montant de l'acompte et de son utilisation le cas dans lequel l'opération projetée est soumise à une autorisation d'acquérir par la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Notons encore qu'au stade des négociations, sans incidence sur le type d'acte qui sera signé et sur les modalités d'exigibilité et de paiement du prix de vente, il est courant qu'un montant soit versé sur le compte du notaire qui sera chargé d'instrumenter l'acte à titre «d'acompte de réservation». Les parties déterminent librement ce montant, lequel n'a pas besoin de correspondre à celui qui sera, le cas échéant, «l'acompte». Etant précisé que ce montant sera restitué par le notaire à la personne qui l'a versé dans l'éventualité où l'acte ne se signerait finalement pas. Alors que «l'acompte de réservation» versé chez le notaire permet notamment de cristalliser une volonté d'accord et de démontrer la bonne foi de l'acquéreur, il serait regrettable de ne pas le distinguer de «l'acompte» et de ne pas cerner les enjeux de ce dernier, ainsi que de verser l'un ou l'autre sur un compte autre que celui du notaire, au risque de ne jamais le revoir. ■