

**Zeitschrift:** Générations plus : bien vivre son âge  
**Herausgeber:** Générations  
**Band:** - (2015)  
**Heft:** 74

**Rubrik:** Droit : immobilier : réserver n'est pas acheter

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 29.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Immobilier : réserver n'est pas acheter

Lors de l'achat d'un bien immobilier, la signature d'une convention de réservation avec le promoteur devient de plus en plus fréquente. Néanmoins, la portée de ce document est souvent méconnue.



**BERNARD LAMBOLEY,**  
notaire à La Chaux-de-Fonds  
swisNot.ch

Après de longues recherches, vous trouvez enfin l'appartement de vos rêves. Le vendeur vous propose alors de signer une convention écrite de réservation qu'il a préparée en attendant de signer l'acte d'achat chez le notaire. Ce document scelle notamment votre engagement à acheter l'appartement pour le prix convenu et prévoit le versement d'un acompte au promoteur.

Malheureusement, peu de temps après la signature de la convention, vous êtes contraint de renoncer à votre projet d'acquisition. Plusieurs interrogations envahissent alors votre esprit : est-il possible de se désister malgré la signature de la réservation ? Si tel est le cas, qu'advient-il de l'acompte que vous avez versé ? Enfin, risquez-vous de devoir payer des frais ?

## UN ENGAGEMENT « INFORMEL »

Le droit suisse prévoit que la vente ou la promesse de vente qui porte sur un bien immobilier doit obligatoirement revêtir la forme dite « authentique », soit celle faite devant un notaire, qui aura préalablement préparé le contrat qui sera signé par toutes les parties en sa présence.

Cette exigence de forme s'applique également aux formulaires et autres conventions de réservation dans la mesure où l'engagement d'acquiescer porte également sur un bien immobilier. En effet, ce type d'engagement est assimilé à une promesse d'acheter qui est de la sorte soumise à la forme authentique. Si les exigences de forme ne sont pas

respectées, la convention est caduque. En d'autres termes, le promoteur ne peut pas vous contraindre à concrétiser votre achat.

Le vice de forme s'étend à toutes les clauses de la convention de réservation y compris à l'acompte versé et cela, même si le document prévoit la perte de ce dernier en cas d'abandon du projet. Vous pourrez ainsi exiger le remboursement de votre acompte.

## DES EFFETS SECONDAIRES

Il peut néanmoins arriver que le renonçant doive supporter des frais... Tel sera le cas si, dans l'intervalle entre la réservation et le désistement, vous avez sollicité des préparatifs onéreux ou des démarches particulières, telles que l'élaboration de plans spécifiques ou la préparation de l'acte notarié.

Enfin, il convient de préciser que le droit suisse n'exclut pas pour le renonçant la possibilité de devoir s'acquitter de dommages et intérêts, s'il s'avère que ce dernier s'est comporté de manière manifestement contraire à la bonne foi que se doivent les parties dans le cadre d'une négociation. Ce cas de figure est toutefois assez rare et suppose un comportement fautif allant au-delà de la simple « légèreté » ou de l'inexécution.

**Payez  
l'acompte  
au notaire !**

## LES RÈGLES DE BASES

- Ne pas solliciter de démarches particulièrement onéreuses avant la signature de l'acte de vente notarié
- Verser de préférence l'acompte chez le notaire qui préparera l'acte, afin de faciliter son remboursement en cas de désistement