

LE LEXIQUE

DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL



Acheteur

Personne physique ou personne morale qui fait l'acquisition d'un bien immobilier. Dans le cas d'une personne morale, celle-ci peut être une SCI (Société Civile Immobilière), ou encore une entreprise, constituée en société (SARL, SAS, etc.).

Acte authentique

L'acte authentique est un document rédigé conformément aux formalités légales par un officier public habilité par la loi (notaire, officier d'état civil, huissier de justice). En ce sens, une vente immobilière est un acte notarié et donc, un acte authentique.

Acte sous seing privé

Un acte sous seing privé est un acte contracté entre deux parties sans qu'il y ait l'intervention d'un notaire. Un compromis de vente ou un contrat de réservation sont, par définition, des actes sous seing privé.

Actif

L'actif d'une entreprise est un élément identifiable de son patrimoine ayant une valeur économique positive, c'est à dire générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont cette entité attend un avantage économique futur. Un bien immobilier fait, en ce sens, partie de l'actif d'une entreprise.

Affectation

L'affectation d'un bien immobilier correspond à l'usage qui est fait du bien occupé, à savoir un usage commercial ou un usage d'habitation. Seul le propriétaire peut librement modifier l'affectation d'un bien immobilier, sauf si une autorisation administrative est nécessaire.

Apport personnel

L'apport personnel est la somme investie par l'acheteur qui ne dépend pas d'un emprunt. Il permet notamment de demander des financements auprès des banques qui demandent généralement un minimum de 30% du montant de l'investissement initial total.

Arbitrage

Dans le secteur de l'immobilier, l'arbitrage consiste en la vente d'un actif immobilier d'un investisseur à un autre investisseur.

Article 605 du code civil

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804 - Article du code civil qui déclare le locataire n'être tenu qu'aux réparations liées à l'entretien du bien immobilier dont il a la jouissance. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, c'est à dire la signature du bail locatif ; auquel cas le locataire en est aussi tenu.

Article 606 du code civil

Créé par Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804. Article qui indique la nature de ce que sont les grosses réparations spécifiées dans l'article 605 du code civil. Les grosses réparations

sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien, et donc à la charge du locataire.

Avant contrat

Avant la signature de l'acte de vente chez le notaire, la signature d'un avant contrat est un acte qui marque l'engagement auprès du vendeur. La signature d'un compromis de vente constitue le type d'avant contrat le plus fréquent dans le cadre des transactions immobilières.

Avenant

Un avenant est un acte complémentaire à un contrat initial établi entre différentes parties. Il complète ou modifie les clauses du contrat initial. Par exemple, un avenant au compromis de vente peut en compléter ou en modifier les clauses avant la signature de l'acte définitif.

- B -

Bail commercial

Un bail commercial est un contrat de location qui unit un commerçant, un artisan, un industriel, en règle général toute entreprise, qui exploite son entreprise dans un local dont il n'est pas le propriétaire, et le propriétaire des lieux. Il est généralement signé pour une durée de 9 ans.

Bailleur

Le bailleur est un propriétaire qui met en location un bien immobilier, et qui signe dans ce cadre un bail avec son locataire. Le bailleur peut être soit une personne physique, soit une personne morale.

Baux dérogatoires

Le bail dérogatoire ou bail précaire est un type bail commercial signé pour une durée de deux ans. Il permet, notamment, de ne pas s'engager pour une période longue, notamment concernant les entreprises débutantes. A l'issue des deux ans, si le locataire veut conserver la jouissance de ses locaux, il devra signer un bail commercial classique.

- C -

Carte professionnelle

Tout agent immobilier doit être titulaire d'une carte professionnelle. Son obtention est soumise à des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité. Cette carte professionnelle est délivrée par le préfet et doit être renouvelée tous les dix ans.

Caution

La caution est la garantie qu'un organisme bancaire demandera à un emprunteur pour garantir le bien financé. En cas de défaut de remboursement, l'organisme bancaire pourra obtenir la vente du bien en sa faveur et récupérer les sommes qu'elle a avancés. La plus connue de ces cautions est l'hypothèque.

Caution bancaire

La caution bancaire est un autre type de garantie assuré par les organismes bancaires, mais aussi les compagnies d'assurance ou certaines mutuelles d'entreprise. Si elle a les mêmes effets que l'hypothèque, son gros avantage est qu'elle est dénuée de taxes.

Caution personnelle

La caution personnelle, ou encore caution solidaire est un système de caution dans le cadre d'un prêt immobilier où une personne physique s'engage à payer la dette d'une personne physique ou morale en cas de défaut de paiement. Parce qu'elle représente un risque important, elle est très rarement acceptée par les organismes bancaires.

Cédant

Le cédant est la personne physique ou morale qui cède un actif par une opération de cession. Il cède l'actif au cessionnaire qui, lui aussi, peut être une personne physique ou une personne morale.

Cession de bail

La cession de bail est un contrat par lequel le titulaire d'un bail commercial en transmet le bénéfice à un tiers. Le cessionnaire remplace donc le cédant et devient de fait le nouveau locataire du bien immobilier.

Cession de fonds de commerce

La cession d'un fonds de commerce est la cession de l'ensemble des éléments, corporels et incorporels, utilisés pour l'exploitation d'une activité commerciale ou industrielle.

Charges récupérables

Les charges récupérables sont l'ensemble des charges payées en contrepartie des différents éléments du logement, comme, par exemple, l'entretien des parties communes, l'ascenseur, etc. Elles sont dites récupérables car elles font l'objet d'une régularisation en cas de trop perçu de charges. Le décret n° 87-713 du 26 août 1987 donne la liste précise de ce qui est considéré comme charges récupérables.

Clause pénale

La clause pénale est une clause particulière d'un contrat, comme, par exemple, un contrat de location, qui détermine d'avance quelle sera la sanction financière au cas où une des parties n'exécuterait pas ses obligations. Malgré sa dénomination, la clause pénale relève du droit civil.

Commercialité

La commercialité est définie comme "l'aptitude d'un secteur (urbain) de générer du chiffre d'affaires pour le commerçant considéré" (Cour d'Appel de Paris, arrêt du 23/11/1993). Les facteurs de commercialité sont : le flux de passants, l'ensoleillement, l'angle de rue, la facilité d'accès, la desserte par les transports en commun, les facilités de stationnement, l'environnement commercial et la proximité de grandes enseignes, l'urbanisme et la voirie (axes de circulation automobile, voie piétonne).

Commission d'agence

La commission d'agence correspond à la rémunération de l'agent immobilier. Il s'agit de la commission perçue lors de la réalisation d'une transaction immobilière portant sur l'achat, la vente ou la location d'un bien immobilier. Le montant de cette commission doit obligatoirement être mentionné sur l'acte de vente ou le contrat de location.

Condition suspensive

La condition suspensive liée à l'obtention du financement immobilier par un organisme bancaire est une clause obligatoire de tout contrat de vente. Cette clause rend caduc le contrat de vente, en cas de non obtention du financement par un organisme bancaire. Il s'agit donc d'une protection pour l'acheteur.

Crédit-vendeur

Il s'agit d'un prêt immobilier consenti par le vendeur à l'acquéreur du bien immobilier. Une partie du prix du bien est versé au moment de la signature du contrat de vente, et le reste selon les clauses prévues obligatoirement dans ledit contrat.

- D -

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme d'argent utilisée pour garantir un contrat, notamment dans le cadre d'un contrat de vente immobilier. Au moment de la signature du compromis de vente, ce dépôt de garanti est réglé par l'acquéreur au vendeur.

Despécialisation

On parle de despécialisation du bail commercial lorsqu'il y a changement par le locataire de la destination des locaux commerciaux telle qu'elle est spécifiée dans le bail commercial. On parle de **despécialisation simple** lorsque le locataire adjoint de nouvelles activités à celle spécifiée dans le bail commercial. Il y a **despécialisation renforcée** lorsqu'il y a changement complet de l'activité.

Dossier Technique Amiante (DTA)

Le dossier technique amiante est constitué par des propriétaires mettant en vente des immeubles d'habitation commune construits avant la date d'interdiction d'usage d'amiante dans le secteur du bâtiment à savoir le 01 juillet 1997. Il contient le résultat de recherche d'une présence d'amiante éventuelle dans les parties communes d'immeuble. En cas de risque, il contient les préconisations à l'attention des propriétaires en vue d'un désamiantage.

Droit au bail

Le droit au bail constitue une indemnité demandée par un commerçant titulaire d'un bail commercial au nouveau locataire qui reprend la continuité du dit bail.

Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement, également appelés droits de mutation ou, de manière impropre « frais de notaire », sont des frais qui s'appliquent à l'ensemble des mutations à titre onéreux portant sur des biens immobiliers, notamment en cas d'achat ou de vente de bien immobilier.

Droit de bail

Le droit de bail est un droit d'enregistrement exigible annuellement pour les baux dont le loyer est supérieur à 1830€ par an. Le montant du droit de bail est de 2,5% du loyer hors charge, et payé par le bailleur qui le répercute sur le locataire.

Droit de préemption du locataire

Le droit de préemption de locataire est une priorité d'achat pour le locataire en cas de vente du local commercial dans lequel il exerce son activité.

Droit de visite

Le droit de visite est le droit à l'accès à son logement que le locataire doit accorder à son propriétaire sous certaines conditions, notamment en cas de mise en vente ou en location, et dans le cas de certains travaux que le locataire doit laisser effectuer par son locataire dans le logement qu'il occupe.

Droits de mutation

Les droits de mutation, également appelés droits d'enregistrement ou, de manière impropre « frais de notaire », sont des frais qui s'appliquent à l'ensemble des mutations à titre onéreux portant sur des biens immobiliers, notamment en cas d'achat ou de vente de bien immobilier.

- E -

Établissement recevant du public (ERP)

L'établissement recevant du public ou ERP est défini dans l'article R123-2 du code de la construction et de l'habitation. Il désigne des lieux publics ou privés destinés à recevoir des clients ou du public autre que les employés.

État des lieux

L'état des lieux est un acte qui permet, de manière contradictoire, de faire un point sur l'état du bien immobilier loué. Ils sont réalisés par le bailleur ou son représentant, en présence du locataire, et sont obligatoires avant toute remise de clés. On parle d'état des lieux d'entrée et d'état des lieux de sortie.

Expropriation

L'expropriation est une procédure qui permet à l'administration, dans un but d'intérêt public, de contraindre une personne à céder un bien immobilier soit à elle-même, soit à une autre personne, moyennant une indemnité.

- F -

Facteurs locaux de commercialité

Les facteurs locaux de commercialité sont l'ensemble des facteurs de situation qui donnent sa valeur à un local commercial : l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire. (article R 145-6 du Code du Commerce)

Fonds d'investissement

Les fonds d'investissement investissent dans des sociétés qu'ils ont préalablement sélectionnées. Ils sont spécialisés en fonction de l'objectif de leur intervention : fond de capital-risque, fond de capital-développement, fond de LBO, qui correspondent à des stades précis de développement des entreprises.

Fonds de commerce

Le fonds de commerce est l'ensemble des biens mobiliers corporels et incorporels constitués en vue d'attirer une clientèle. Il est par définition un bien composite, puisque constitué de plusieurs autres bien qui lui donnent sa valeur.

Frais de gestion

Les frais de gestion sont les honoraires de gestion courante d'un mandataire, ainsi que les frais éventuels liés à la gestion locative d'un bien immobilier confiée par un propriétaire.

Franchise

La franchise est un contrat du droit commercial par lequel un commerçant dit " le franchiseur", concède à un autre commerçant dit " le franchisé ", le droit d'utiliser tout ou partie des droits incorporels lui appartenant (nom commercial, marques, licences), généralement contre le versement d'un pourcentage sur son chiffre d'affaires ou d'un pourcentage calculé sur ses bénéfices.

- G -

Gestionnaire de biens

Le gestionnaire de biens immobiliers est responsable de la gestion du patrimoine d'un propriétaire, qu'il soit une personne physique ou une personne morale. Il est dans ce contexte appelé gestionnaire locatif. Si les biens lui ont été confiés par une copropriété, il est alors appelé gestionnaire de copropriété ou syndic.

- H -

Hypothèque

Une hypothèque est ce qu'on appelle une sûreté, c'est à dire un droit accordé à un créancier, comme une banque, sur un bien immobilier en garantie d'une dette, sans que le propriétaire du bien qui constitue la garantie en soit dépossédé.

- I -

Impôts fonciers

L'impôt foncier (ou taxe foncière) est un impôt annuel qui concerne les terrains bâtis ou non bâtis. Il est perçu pour le compte des collectivités territoriales, c'est à dire les communes, groupements de communes, départements, régions. Cet impôt est dû par le propriétaire du bien au 1er janvier de l'année fiscale.

Indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction est une indemnité due par un bailleur au preneur d'un bail commercial à partir du moment où lui est refusé le renouvellement de son bail alors qu'il en remplissait les conditions. Les composantes du montant de cette indemnité sont prévues à l'article L. 145 - 14 du Code de commerce : "l'indemnité d'éviction comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et des réinstallations, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre".

Indemnité d'immobilisation

Somme d'argent versée par un acquéreur lors de la signature d'une promesse unilatérale de vente ou compromis de vente. Elle matérialise son désir d'achat et dédommage le vendeur si jamais il décidait de ne plus acheter le bien. Son montant correspond généralement à 10% de la valeur du bien immobilier.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

L'indice des loyers commerciaux (ILC) est un indice trimestriel créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie. Il est constitué d'indices représentatifs de l'évolution (calculés en moyenne) :

1. des prix à la consommation
2. des prix de la construction neuve
3. du chiffre d'affaires du commerce de détail.

Le calcul de l'ILC s'effectue selon la formule suivante : Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) = 50% mIPCL + 25% mICC + 25% mICAVaCD.

Indice des coûts de la construction (ICC)

L'indice du coût de la construction mesure l'évolution des prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il est utilisé pour la révision de certains loyers, comme par exemple les baux commerciaux et est publié chaque trimestre par l'INSEE. Depuis janvier 2006, l'indice de référence des loyers se substitue à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction.

- L -

Local commercial

Un local est dit commercial lorsqu'il est exploité pour l'exercice d'une activité commerciale. La location d'un local commercial est de plein droit dans le champ d'application du statut des baux commerciaux.

Locataire

Un locataire est toute personne physique ou personne morale titulaire d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial.

Location-gérance

La location-gérance est un type de contrat par lequel le propriétaire d'un fonds de commerce confie son exploitation à une personne physique ou morale appelée « gérant » en échange du paiement d'un loyer ou d'une redevance.

Loi Carrez

La loi Carrez, ou loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 améliore la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Elle impose au vendeur d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente.

Loyer

Prix payé par une personne physique ou une personne morale pour la location d'un bien immobilier, qu'il soit à usage d'habitation ou à usage commercial.

- M -

Mandat

Donné soit à un Agent immobilier, soit à négociateur immobilier, le mandat est régi par la loi 70-9 du 2 janvier 1970, le décret du 20 juillet 1972 et l'arrêté du 15 septembre 1972.

Dans le secteur immobilier, il existe 4 types de mandat qui donnent pouvoir à l'agent immobilier d'agir en votre nom :

- mandat de vente
- mandat de commercialisation
- mandat d'acheter
- mandat de gestion locative

Il est obligatoire pour toutes les ventes immobilières effectuées par une agence.

Murs commerciaux

Les murs commerciaux sont des locaux destinés uniquement à un usage commercial, comme :

- les murs de boutique
- la galerie commerciale
- le centre commercial
- le retail park
- le local indépendant de périphérie urbaine

Murs porteurs

En architecture, un mur porteur est un mur extérieur ou intérieur destiné à supporter la charpente et la structure des planchers d'un bâtiment, sa suppression entraînant la mise en péril de l'intégrité du bâtiment.

- N -

Nantissement

Depuis l'ordonnance du 23 mars 2006, le nantissement est défini comme un contrat par lequel un débiteur remet un bien meuble incorporel à son créancier afin de garantir sa dette. Dans le cadre d'une transaction immobilière commerciale, il s'agit le plus souvent du fonds de commerce. De ce fait, si le débiteur bénéficie toujours du droit de l'exploiter, il n'a le droit ni de le vendre, ni de le céder.

Nue-propriété

La nue-propriété constitue un droit qui donne à son titulaire, appelé nu-propiétaire, la faculté de disposer d'une chose (en la vendant, la donnant, la léguant, ...) sans toutefois lui permettre d'en jouir ou d'en user, ces deux prérogatives appartenant à l'usufruitier, c'est à dire, dans le cadre de la propriété immobilière, le locataire.

- P -

Pacte de préférence

Le pacte de préférence est un avant-contrat, par lequel une personne physique ou morale s'engage auprès d'une autre qui accepte ce pacte, à ne pas conclure avec une autre personne un contrat déterminé sans lui en avoir proposé la conclusion aux mêmes conditions.

Pas de porte ou droit d'entrée

Le droit d'entrée, également appelé pas de porte, correspond à une certaine somme payée en sus du loyer, et versée en une seule fois au moment de l'entrée dans le lieux, dans le cadre de la signature d'un bail commercial. Cette somme correspond soit à une partie du loyer payé d'avance, soit à la contrepartie de l'immobilisation du bien du bailleur.

Période triennale

La période triennale, à savoir trois ans, est la période après laquelle un locataire a la possibilité de mettre fin par anticipation à son bail commercial prévu pour une durée de 9 ans, sans justification, en respectant un préavis de 6 mois.

Pondération de la valeur locative commerciale

La valeur locative commerciale d'un local est dite pondérée, lorsqu'elle tient compte de l'affectation et de l'utilisation des différentes parties d'un local, dans le cas où sa superficie ne peut être affectée dans sa totalité à une activité donnée.

Portefeuille

Un portefeuille immobilier représente l'ensemble des biens immobiliers détenus par une personne physique ou une personne morale.

Promesse synallagmatique de vente ou compromis de vente

La promesse synallagmatique de vente (PSV), aussi appelée compromis de vente est la convention par laquelle l'acheteur et le vendeur donnent leur consentement au contrat définitif de vente, mais prévoient qu'une formalité légale ou conventionnelle supplémentaire, la signature du contrat de vente, devra être accomplie pour que la vente produise ses effets.

Promesse unilatérale de vente

La promesse unilatérale de vente est une convention par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier, s'engage envers une autre personne, physique ou morale, qui accepte cette convention, à conclure la vente de son bien dans des conditions déjà déterminées, si celui-ci en fait la demande dans un certain délai.

- Q -

Quittance de loyer

La quittance de loyer est un reçu attestant que le locataire d'un bien immobilier s'est acquitté dans son intégralité du montant de son loyer.

- R -

Rentabilité

La rentabilité immobilière calcule la performance d'un investissement locatif. Elle se calcule sous trois formes :

- La rentabilité brute : Il s'agit du loyer annuel divisé par le prix du logement, puis en multipliant le résultat par 100.
- La rentabilité nette de charges : Il s'agit du même calcul que le précédent, en ajoutant dans le loyer la taxe foncière, les charges non récupérables sur le locataire et les frais de gestion.
- La rentabilité nette : il s'agit de la rentabilité nette de charges, à laquelle sont additionnés les avantages fiscaux dont peut bénéficier le propriétaire (déduction des intérêts d'emprunt, des travaux, dispositifs de défiscalisation, etc.).

Résiliation de bail

La résiliation de bail consiste en la rupture du contrat de location, à l'initiative du locataire comme du propriétaire. Par ailleurs, le défaut de paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, ou encore le défaut d'assurance pour les lieux loués, constitue de plein droit un motif de résiliation du bail.

Révision du loyer

La révision du montant du loyer est une opération qui peut se faire chaque année à la demande du propriétaire, en fonction de l'évolution de l'indice insee du coût de la construction (ICC), ou de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Risques naturels et technologiques (RNT)

Les risques naturels et technologiques constituent l'ensemble des risques naturels prévisibles, technologiques ou de sismicité qui concernent la parcelle de l'immeuble faisant partie d'une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou encore dans une zone sismique définie par le décret du 14 mars 1991 relatif à la prévention du risque sismique. Le futur acquéreur ou locataire doit en être obligatoirement informé au moment de la signature du contrat de vente ou de location.

- S -

Servitude

Les servitudes constituent un droit réel, immobilier, accessoire du droit de propriété, et intrinsèquement liées à l'immeuble, bâti ou non. Il s'agit d'une charge supportée par un immeuble (fonds servant), faisant l'objet d'une propriété privée, pour l'usage ou l'utilité d'un autre immeuble (fonds dominant), qui appartient à un autre propriétaire. Par exemple :

- La servitude de vue, qui précise les distances minimales à respecter par rapport à la limite séparative.
- La servitude légale de passage : un fonds enclavé a droit à un passage sur le fonds voisin selon le code civil.

- T -

Taux de rendement initial

Le taux de rendement initial est le rapport entre le loyer net (hors taxes et charges) d'un bien immobilier, et son prix de vente.

Taux de vacance

Le taux de vacance est la proportion des logements ou locaux vacants, sur l'ensemble des biens proposés à la location, qu'ils soient loués ou non.

Taxe foncière

La taxe foncière est un impôt local payé par les propriétaires de biens immobiliers. Elle est constituée de trois taxes :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;
- la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Taxe professionnelle

La taxe professionnelle était un impôt local payé uniquement par les entreprises. Longtemps critiqué, cet impôt est remplacé, depuis la loi de finances 2010, par la contribution économique territoriale (CET).

Transaction

Le terme de transaction immobilière désigne toute opération effectuée sur le marché immobilier, comme la vente, l'achat, la construction ou encore la location d'un bien immobilier.

- U -

Usufruit

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien immobilier dont une autre personne dispose de la nue-propriété à condition d'en assurer la conservation.

- V -

Valeur de vente forcée

La valeur de vente forcée la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, qu'elle soit judiciaire, psychologique, financière ou autre.

Valeur locative

La valeur locative d'un bien immobilier est le revenu qu'il est possible de retirer de la location de ce bien. Elle est déterminée par la situation géographique du bien, sa catégorie (est-il destiné à l'habitation ou à un usage commercial par exemple), et peut fluctuer en fonction des prix du marché, ou des travaux éventuels qui ont pu y être effectués.

Valeur vénale

La valeur vénale d'un bien immobilier désigne la valeur qu'il est possible d'en obtenir en cas de revente, en fonction des conditions actuelles du marché de l'immobilier.

Vente sous condition suspensive

La vente sous condition suspensive est une vente dont la réalisation est soumise à la réalisation d'une condition, par exemple l'obtention d'un prêt immobilier auprès d'un organisme bancaire. En cas de non réalisation de cette condition, la vente est suspendue, c'est à dire annulée, sans pénalités pour l'acquéreur.