

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Promesse de vente d'un logement existant : promesse unilatérale ou compromis

Vous souhaitez acheter ou vendre un bien immobilier ? Vous voulez concrétiser votre accord sur un achat ou une vente avant la signature de l'acte définitif ? Vous pouvez signer un avant-contrat appelé promesse de vente . Nous vous expliquons les possibilités qui s'offrent à vous.

Qu'est-ce qu'une promesse de vente ?

Lorsque vous êtes parvenus à un accord sur l'achat ou la vente d'un bien immobilier, vous pouvez signer une promesse de vente avant la signature de l'acte définitif. Cet avant-contrat n'est pas obligatoire, mais il est recommandé pour exprimer votre accord mutuel. Il régit vos relations pendant la préparation de l'acte authentique qui ne peut pas être signé immédiatement compte tenu des documents, démarches et vérifications nécessaires.

Quelle promesse de vente pouvez-vous conclure ?

Une promesse de vente peut prendre 2 formes :

Promesse unilatérale de vente

Ou compromis de vente, également appelé promesse synallagmatique de vente

Un compromis de vente peut être signé lorsque vous êtes sûr de vouloir conclure l'achat ou la vente du logement. Cet acte vous engage définitivement. Ce n'est pas le cas s'il comporte une clause prévoyant, sous certaines conditions, un désistement de l'une ou des 2 parties.

Le compromis peut être réalisé sous **l'une des 2 formes suivantes** :

Acte sous signature privée réalisé directement par vous ou avec l'appui d'un agent immobilier par exemple

Acte authentique établi par un notaire (obligatoire lorsque le vendeur est une personne physique et que la durée de validité du compromis dépasse 18 mois)

Une promesse unilatérale peut être signée lorsque vous, acheteur, n'êtes pas sûr de vouloir conclure la vente. Cet acte vous laisse la liberté de lever l'option ou non (c'est-à-dire d'acheter ou non le logement). Vous réservez ainsi le logement pendant un délai clairement précisé. Vendeur, vous vous engagez à ne pas vendre le logement à un autre acheteur.

La promesse unilatérale de vente peut être réalisée sous **l'une des 2 formes suivantes** :

Acte sous signature privée réalisé directement par vous ou avec l'appui d'un agent immobilier par exemple

À compter de sa signature, une promesse unilatérale sous signature privée doit être enregistrée dans les 10 jours au service de l'enregistrement du vendeur ou de l'acheteur. Cet enregistrement sert à authentifier la promesse de vente. Vous pouvez soit déposer la promesse directement au service de l'enregistrement, soit l'envoyer par courrier simple ou recommandé.

Où s'adresser ?

Service fiscal en charge de l'enregistrement

Acte authentique établi par un notaire (obligatoire lorsque le vendeur est une personne physique et que la durée de validité de la promesse dépasse 18 mois)

Que doit contenir la promesse de vente ?

Informations vous concernant

La promesse de vente doit mentionner vos coordonnées respectives.

Informations concernant le bien

La promesse de vente doit mentionner les informations suivantes :

Adresse du bien

Origine du bien (date du précédent acte de vente, nom du précédent propriétaire, acte notarié...)

Descriptif détaillé du bien, de ses équipements et de ses annexes

Existence d'une hypothèque et/ou d'une servitude

Mention qui indique si le secteur où se trouve le bien est réservé aux constructions nouvelles de logements à usage exclusif de résidence principale

La promesse de vente d'un logement en copropriété doit par ailleurs contenir les informations spécifiques à la copropriété.

Informations concernant la vente

La promesse de vente doit mentionner les informations suivantes :

Montant des honoraires du professionnel chargé de la vente (s'il y a intervention d'un professionnel) et à qui en incombe le paiement

Prix de vente et modalités de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier)

Durée de validité de la promesse de vente et date limite de signature de l'acte de vente définitif

Informations relatives aux conditions d'exercice du droit de rétractation : le manquement à cette obligation d'information est passible d'une amende d'un montant maximum de 15 000 €

Date de disponibilité du bien

À savoir

des clauses suspensives peuvent être inscrites dans la promesse de vente. Ainsi la vente pourra se réaliser sous certaines conditions. Par exemple, il peut s'agir de l'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel ou d'un permis de construire, de l'obtention d'un prêt immobilier ou encore de travaux à réaliser par le vendeur avant la vente.

La promesse de vente doit être accompagnée du dossier de diagnostic technique (DDT).

La promesse de vente doit-elle être notifiée à l'acheteur ?

Acheteur, la promesse de vente doit vous être notifiée. Elle peut vous être remise en main propre ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

Elle doit être réalisée en **2 exemplaires originaux** (1 pour le vendeur, 1 pour l'acheteur), excepté dans le cas où un original unique est conservé par un professionnel (notaire, agent immobilier).

Devrez-vous payer une somme forfaitaire, une astreinte, une indemnité ou des dommages et intérêts ?

De nombreux mécanismes d'indemnisation ou de contrainte, plus ou moins différenciés, peuvent être prévus dans une promesse de vente. Par exemple, il peut s'agir de l'astreinte (versement d'une indemnité par jour de retard, notamment dans le cas où le vendeur ne délivre pas le logement à la date prévue), ou d'un séquestre qui est un acompte sur le prix total.

Certains de ces mécanismes sont couramment utilisés et diffèrent suivant la forme de la promesse de vente.

Des clauses inscrites dans le compromis de vente peuvent prévoir le versement de sommes d'argent **dès sa signature ou sous un délai déterminé.**

À savoir

Le fait d'exiger ou de recevoir, un versement ou un engagement de versement avant la fin du délai de rétractation est puni d'une amende de 30 000 €.

Cependant, **avant la fin du délai de rétractation**, une demande de versement peut être autorisée seulement si vous êtes dans **l'une des situations suivantes :**

Promesse conclue par l'intermédiaire d'un professionnel mandaté pour contribuer à la vente (un notaire ou un agent immobilier par exemple)

Ou versement consigné chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés (recommandé même en l'absence de demande de versement avant la fin du délai de rétractation)

Le **montant de l'acompte** est fixé en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est **déduit du prix total lors de la signature de l'acte définitif** de vente.

À noter

Acheteur, si vous exercez votre droit de rétractation, le professionnel doit vous restituer les sommes versées **sous 21 jours** à compter du lendemain de la rétractation.

Le montant qui vous est demandé se situe en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est recommandé de le consigner chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés. Il peut s'agir d'un agent immobilier ou d'un notaire. Ce n'est pas une obligation, mais cette consignation offre une meilleure garantie de restitution des fonds si nécessaire.

À la signature de l'acte définitif, **ce montant sera déduit du prix total de la vente** quelle que soit la clause de la promesse à l'origine du versement.

Où s'adresser ?

Notaire

Certaines clauses vous sanctionnent financièrement si vous n'exécutez pas le compromis. Cependant, en tant qu'acheteur, si les conditions suspensives ne sont pas remplies **et que vous êtes de bonne foi** en ayant fait toutes les démarches nécessaires, vous ne pouvez pas être sanctionné, quelle que soit la qualification du versement.

Un compromis de vente est fréquemment assorti d'une **clause pénale**. Cette clause vous oblige à exécuter le compromis (exécution forcée de vendre ou d'acheter). Elle prévoit une somme à titre de dommages et intérêts en cas d'inexécution. Par exemple, le vendeur peut invoquer la clause pénale si l'acheteur ne fait pas les démarches pour obtenir un prêt immobilier inscrit en condition suspensive.

En cas de litige porté devant le juge judiciaire, ce dernier peut réviser à la hausse ou à la baisse le montant prévu par la clause pénale.

Pour empêcher une exécution forcée du compromis de vente, le versement d'une somme au titre du dédit peut être prévu. La **clause de dédit** vous autorise à renoncer à la vente définitive à condition de verser une somme forfaitaire. Si vous invoquez cette clause, vous ne pouvez pas être forcé à acheter ou à vendre le logement. Vous aurez uniquement l'obligation de verser la contrepartie financière prévue au compromis. Contrairement à la clause pénale, le montant prévu par la clause de dédit ne peut pas être modulé par le juge judiciaire.

Des clauses inscrites dans une promesse unilatérale de vente peuvent prévoir le versement de sommes d'argent **dès sa signature ou sous un délai déterminé.**

À savoir

Le fait d'exiger ou de recevoir, un versement ou un engagement de versement avant la fin du délai de rétractation est puni d'une amende de 30 000 € .

Cependant, **avant la fin du délai de rétractation**, une demande de versement peut être autorisée seulement si vous êtes dans **l'une des situations suivantes :**

Promesse conclue par l'intermédiaire d'un professionnel mandaté pour contribuer à la vente (un notaire ou un agent immobilier par exemple)

Ou versement consigné chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés (recommandé même en l'absence de demande de versement avant la fin du délai de rétractation)

Le **montant de l'acompte** est fixé en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est **déduit du prix total lors de la signature de l'acte définitif** de vente.

À noter

Acheteur, si vous exercez votre droit de rétractation, le professionnel doit vous restituer les sommes versées **sous 21 jours** à compter du lendemain de la rétractation.

Le montant qui vous est demandé se situe en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est recommandé de le consigner chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés. Il peut s'agir d'un agent immobilier ou d'un notaire. Ce n'est pas une obligation, mais cette consignation offre une meilleure garantie de restitution des fonds si nécessaire.

À la signature de l'acte définitif, **ce montant sera déduit du prix total de la vente** quelle que soit la clause de la promesse à l'origine du versement.

Où s'adresser ?

Notaire

Une promesse unilatérale de vente peut prévoir une **indemnité d'immobilisation**, aussi appelée prix de l'exclusivité , **à la charge de l'acheteur**. Cette indemnité constitue une contrepartie financière en compensation de la réservation du logement par le vendeur au bénéfice de l'acheteur pendant la durée de la promesse de vente.

La clause relative à l'indemnité d'immobilisation indique le devenir des sommes versées en cas d'inexécution de la promesse. Par exemple, l'acheteur peut perdre l'indemnité au bénéfice du vendeur dans le cas où il renonce à l'achat de sa propre volonté. L'indemnité peut aussi être restituée à l'acheteur, obligé de renoncer à l'achat à cause d'une condition suspensive non réalisée sans faute de sa part.

En effet, en tant qu'acheteur, si les conditions suspensives ne sont pas remplies **et que vous êtes de bonne foi** en ayant fait toutes les démarches nécessaires, vous ne pouvez pas être sanctionné, quelle que soit la qualification du versement.

Attention

une indemnité d'immobilisation de 5 % minimum est obligatoire pour toute promesse unilatérale de vente valide plus de 18 mois et pour laquelle le vendeur est une personne physique.

Quel est le délai de rétractation pour l'acheteur et le vendeur ?

L'acheteur dispose d'un délai de rétractation. Le vendeur s'engage dès la signature de la promesse.

Le délai de rétractation vous permet de réfléchir et renoncer à la vente en respectant un certain délai après la signature de la promesse.

Vous disposez de 10 jours calendaires pour renoncer à la vente.

Ce délai commence le lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre recommandée vous notifiant la promesse de vente ou de sa remise en main propre.

Si le dernier jour du délai de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

Vous devez notifier votre rétractation au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception avant la fin du délai de 10 jours calendaires.

• Résilier le compromis de vente pour l'achat d'un logement

Vous êtes engagé dès la signature de la promesse de vente. Si vous contestez la vente, l'acheteur peut en demander l'exécution forcée devant le tribunal c'est-à-dire qu'il peut vous obliger à vendre le logement.

Achat ou vente d'un logement

Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

Questions – Réponses

- Promesse de vente et condition suspensive d'obtention du prêt : de quoi s'agit-il ?
- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Acte de vente d'un logement existant
- Vente d'un logement en copropriété

Pour en savoir plus

- La promesse de vente et le compromis de vente
Source : Notaires de France
- Enregistrement de la promesse de vente
Source : Direction générale des finances publiques

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Notaire

Services en ligne

- Résilier le compromis de vente pour l'achat d'un logement
Modèle de document

Textes de référence

- Code civil : articles 1582 à 1593
Forme de la promesse de vente, enregistrement, mention du prix et des honoraires
- Code de la construction et de l'habitation : articles L290-1 et L290-2
Acte authentique et indemnité d'immobilisation
- Code civil : articles 1101 à 1111-1
Définition des contrats synallagmatique et unilatéral (article 1106)
- Code civil : article 1124
Définition de la promesse unilatérale de vente
- Code civil : articles 1372 à 1377
Acte sous signature privée
- Code civil : article 1589-2
Enregistrement de la promesse unilatérale de vente sous 10 jours
- Code de la consommation : articles L313-40 à L313-45
Obligation de mentionner le recours à un prêt bancaire (article L313-40)
- Code de l'urbanisme : article L151-14-1
Mention expresse des constructions nouvelles à usage de résidence principale
- Code de la construction et de l'habitation : article L271-4
Obligation de joindre un dossier de diagnostic technique à la promesse
- Code civil : articles 1304 à 1304-7
Condition suspensive
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3
Délai de rétractation et interdiction de versements pendant ce délai
- Code de procédure civile : articles 640 à 647-1
Délai se terminant un jour non ouvrable
- Code civil : articles 1231 à 1231-7
Dommages et intérêts (article 1231-5)



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30