

FICHE DE CONSEILS

La promesse de vente

Lorsque vendeur et acheteur se sont accordés sur les termes de la transaction, ils signent une promesse de vente avant la signature de l'acte définitif.

La promesse de vente prend la forme d'un acte unilatéral ou d'un compromis.

Promesse ou compromis

• Dans la promesse unilatérale, l'acquéreur met une option sur un bien pour une durée déterminée, moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation qui représente généralement 10% du prix de vente. Si l'acheteur lève l'option dans le délai, la vente est conclue et devra être formalisée devant le notaire, par acte authentique. L'indemnité d'immobilisation s'imputera sur le prix de vente.

A l'inverse, si l'acquéreur ne lève pas l'option, le propriétaire est libre de remettre son bien sur le marché tout en conservant l'indemnité d'immobilisation.

• Dans le compromis, les deux parties s'engagent, toutes les deux, à conclure la vente. L'acte définitif ne fera que reprendre les termes de ce pré-contrat. L'acquéreur verse un dépôt de garantie qui s'imputera également sur le prix de vente. Si l'une des parties refuse finalement de s'engager, l'autre peut l'y contraindre en justice.

Les mentions de la promesse

Le document doit préciser :

-les coordonnées des parties, l'adresse du bien, ses caractéristiques, un descriptif de celui-ci, de ses équipements et annexes, l'existence d'une hypothèque ou d'une servitude grevant le bien, le dossier de diagnostic technique, et éventuellement des éléments spécifiques à la copropriété s'il fait partie d'un ensemble;

-les honoraires du professionnel chargé de la vente et à qui, ils incombent - vendeur ou -acheteur, le prix de vente et ses modalités de paiement - avec ou sans prêt -, la durée de validité de la promesse, la date limite de signature de l'acte de définitif, la date de disponibilité du bien, les conditions suspensives comme l'obtention d'un crédit aux conditions définies dans la promesse.

Le délai de rétractation

La promesse sera signée entre les parties ou devant un notaire qui rédigera en définitif l'acte de vente. L'acquéreur dispose alors de 10 jours pour renoncer par lettre recommandée avec avis de réception. Ce délai court à partir du lendemain de la remise en main propre ou de la signature de l'acte si la promesse a été passée devant notaire ou du lendemain de la présentation de la lettre recommandée si elle a été signée entre l'acheteur et le vendeur éventuellement assistés d'un agent immobilier.

Le prêt

La vente est souvent suspendue à l'obtention d'un prêt par l'acquéreur. A défaut, celui-ci est délié de son engagement sur présentation d'un justificatif de refus.

Texte de référence :

Articles 1372 à 1377 du Code civil

Articles L271-1 à L271-3 du Code de la construction et de l'habitation

En savoir + : www.anil.org

Dernière actualisation : Août 2017