

Déclaration préalable

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

Mis à jour le 01 octobre 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Lorsque le vendeur et l'acquéreur sont parvenus à un accord sur la vente, ils peuvent signer une promesse de vente avant la signature de l'acte de vente définitif. Cet acte fixe d'ores et déjà les conditions précises dans lesquelles la vente s'effectuera.

De quoi s'agit-il ?

La promesse de vente peut prendre la forme d'une promesse unilatérale de vente ou d'un compromis de vente.

Promesse unilatérale de vente

Lorsque l'acquéreur est intéressé par la vente mais n'est pas certain de vouloir la conclure, il peut alors réserver le bien pendant une durée limitée, et signer une promesse unilatérale de vente.

Compromis de vente ou promesse synallagmatique

Lorsque le vendeur et l'acquéreur ont la certitude de vouloir conclure la vente mais que certains points restent à régler (obtention d'un prêt immobilier), ils peuvent signer un compromis de vente.

Contenu de la promesse de vente

Informations concernant les parties

La promesse de vente doit mentionner les coordonnées du vendeur et de l'acquéreur.

Informations concernant le bien

La promesse de vente doit mentionner :

- l'adresse du bien,
- l'origine du bien (date du précédent acte de vente, nom du précédent propriétaire, acte notarié...),
- le descriptif détaillé du bien, de ses équipements et de ses annexes,
- l'existence d'une Droit accordé à un créancier sur un bien immobilier en garantie du paiement de sa créance (particuliers) et/ou Charge imposée à une propriété au profit d'une autre propriété (par exemple, un droit de passage) (particuliers).

La promesse de vente doit :

- être accompagnée du dossier de diagnostic technique (DDT) (particuliers)
- et contenir les documents et informations spécifiques à la copropriété (particuliers) si le logement est situé dans une copropriété.

Si ces documents manquent au jour de la signature de la promesse de vente, l'acquéreur peut ajouter :

- un avenant à l'acte indiquant qu'il disposera d'un nouveau délai de rétractation à réception des diagnostics,
- ou ajouter une clause suspensive en cas de détection d'anomalie dans les diagnostics (par exemple, présence d'amiante dans le logement).

Informations concernant la vente

La promesse de vente doit mentionner :

- le montant des honoraires du professionnel chargé de la vente et à qui en incombe le paiement,
-

le prix de vente et ses modalités de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier),

- la durée de validité de la promesse de vente et date limite de signature de l'acte de vente définitif,
- la date de disponibilité du bien,
- les conditions suspensives (obtention d'un prêt immobilier, diagnostic lorsqu'il en existe).

Signature et notification de l'acte

Signature

La promesse de vente doit toujours être réalisée par Document établi par un officier public compétent (notaire, huissier, officier d'état civil), rédigé selon les formalités exigées par la loi et dont le contenu peut avoir la même force qu'une décision judiciaire (particuliers), devant un officier public (notaire, huissier...), lorsque la promesse est consentie pour une durée supérieure à 18 mois.

En dehors de ce cas, la promesse de vente peut être rédigée par le vendeur et l'acquéreur ou être confiée à un agent immobilier. Dans ces 2 cas, elle est considérée comme étant réalisée Acte rédigé et signé par des particuliers, sans la présence d'un notaire (par exemple, un contrat) (particuliers).

Lorsque la promesse unilatérale de vente est passée sous seing privé, elle doit être enregistrée auprès des services fiscaux dans un délai de 10 jours à compter de son acceptation par le vendeur. Les droits d'enregistrement sont payés par l'acquéreur.

Contrairement à la promesse unilatérale de vente, le compromis de vente n'a pas besoin d'être enregistré.

Notification

Lorsque l'acte est rédigé sous seing privé, un exemplaire original doit être envoyé à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception. Le vendeur ou l'agent immobilier doit en conserver 1 exemplaire.

En revanche, lorsque l'acte est rédigé sous la forme authentique, un unique exemplaire original peut être conservé par l'officier chargé de la transaction. Il est toutefois recommandé à l'acquéreur d'en demander un exemplaire original, qu'il devra conserver.

Droit de rétractation

Le droit de rétractation permet de renoncer à la vente en respectant un certain délai.

Bénéficiaire

Ce droit s'adresse uniquement à l'acquéreur (qu'il ait signé une promesse unilatérale ou un compromis de vente).

Le vendeur est quant à lui engagé dès la signature de la promesse unilatérale ou du compromis de vente. S'il conteste la vente, l'acquéreur peut en demander l'exécution forcée devant le tribunal de grande instance (particuliers).

Délais à respecter

Après la signature de la promesse unilatérale ou du compromis de vente, l'acquéreur dispose de 10 jours pour renoncer à la vente. Ce délai démarre à partir :

- du lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre recommandée en cas de promesse passée sous seing privé,
- ou du lendemain de la remise en main propre (ou signature de l'acte s'il est conservé par l'officier public) en cas de promesse passée sous la forme authentique.

Si le dernier jour du délai de rétractation est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} Correspond à tous les jours de la semaine, à l'exception du jour de repos hebdomadaire (généralement le dimanche) et des jours fériés habituellement non travaillés dans l'entreprise. (particuliers) suivant.

L'acquéreur doit notifier sa rétractation au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration d'un délai de 10 jours.

Lettre type : Résilier la promesse de vente pour l'achat d'un logement (particuliers)

Versement des arrhes

Au moment de la signature de la promesse de vente, il est d'usage de prévoir que l'acquéreur devra au vendeur une somme correspondant généralement à environ 10 % du prix de vente.

Lorsque l'acquéreur a signé la promesse de vente sous seing privé, il est recommandé de consigner cette somme chez un notaire que l'acquéreur aura préalablement choisi avec le vendeur.

En revanche, en cas de promesse de vente par acte authentique, toute somme qui peut être réclamée doit être versée par virement bancaire.

Notaire

<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>

Voir aussi...

- **Acte de vente d'un logement existant (particuliers)**
- **Vente d'un bien en copropriété (lot de copropriété) (particuliers)**

Références

- Code civil : articles 1372 à 1377 - Acte sous seing privé
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3 - Délai de rétractation



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2965>