

Publié sur *Notaires de Paris - Ile-de-France* (<http://www.notaires.paris-idf.fr>)

[Accueil](#) > [Immobilier](#) > [Achats immobiliers](#) > [Déroulement d'un dossier d'achat](#) > Promesse ou compromis de vente

**URL source:** <http://www.notaires.paris-idf.fr/achat-immobilier/promesse-ou-compromis-de-vente>

---

## PROMESSE OU COMPROMIS DE VENTE



Afin de permettre la rédaction de la promesse et du contrat de vente, acquéreur et vendeur devront fournir un certain nombre d'informations et de documents au notaire.

### L'offre d'achat : à quoi sert-elle?

L'offre d'achat est l'engagement pris par l'acheteur d'acquérir un bien si son propriétaire accepterait la proposition faite. Celui qui s'engage est l'acquéreur et non le vendeur.

A défaut d'acceptation par le vendeur dans le délai indiqué dans l'offre, l'acheteur retrouve sa liberté.

Tout versement d'argent exigé ou reçu lors de l'émission d'une offre d'achat, la rend nulle.

### La promesse unilatérale de vente : qui s'engage?

Il s'agit d'un contrat par lequel le promettant (vendeur) s'engage, pendant un certain délai, à vendre le bien au bénéficiaire de la promesse (acquéreur). Le bénéficiaire, quant à lui, accepte cette offre de vente sans prendre l'engagement d'acheter.

Toute promesse unilatérale de vendre peut être constatée par un acte authentique (c'est-à-dire rédigée par un notaire).

Si elle est rédigée par acte sous seing privé (acte fait entre les parties ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier), elle doit être enregistrée à la recette des impôts dans un délai de dix jours à compter de la dernière des signatures. A défaut, elle est nulle.

Divers documents doivent impérativement être annexés à la promesse.

## Qu'est-ce-que la levée d'option ?

Si le bénéficiaire décide d'acquérir, il « lève l'option ». Il doit le faire dans les délais prévus par la promesse. S'il préfère ne pas acheter, il renonce à cette option. Les parties peuvent aménager comme elles veulent les modalités de cette levée. En cas de silence de la promesse, elle peut être expresse ou tacite (ex : envoi par le bénéficiaire au promettant de tous les documents relatifs à l'obtention de son prêt). L'option levée, la vente devient définitive. Ni le vendeur, ni l'acquéreur ne peuvent refuser de régulariser la vente.

Le vendeur dispose des mêmes moyens de contrainte que l'acquéreur en cas de refus de régulariser la vente : demander au tribunal de constater la vente ou demander des dommages et intérêts.

## L'indemnité d'immobilisation

La promesse de vente permet à son bénéficiaire d'étudier l'opération projetée sans contracter d'obligation, mais à charge de verser une somme au promettant en contrepartie de cette promesse. Elle est en général de 10% du prix de vente. Si l'acquéreur refuse de régulariser la vente alors qu'il a obtenu son prêt, l'indemnité sera acquise au vendeur.

## Qu'est-ce-qu'une condition suspensive ?

La réalisation de la vente peut être soumise à l'accomplissement de conditions suspensives : les effets de la vente sont suspendus à la survenance d'un événement futur et incertain et ne dépendent pas de la volonté des parties. Il peut s'agir par exemple :

- du droit de préemption du locataire du bien vendu,
- droit de préemption urbain,
- de l'obtention du financement par le bénéficiaire emprunteur : la promesse doit indiquer si le prix sera payé avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier. Si un ou plusieurs prêts sont prévus, l'acte est nécessairement conclu sous la condition suspensive de leur obtention. Si le bénéficiaire ne veut pas recourir à un emprunt, il doit impérativement porter sur l'acte, une mention manuscrite. Cette mention manuscrite n'est pas nécessaire si l'acte est notarié.

Lorsque les conditions ne sont pas réalisées dans les délais prévus, le vendeur et l'acquéreur reprennent leur liberté. L'indemnité ou le dépôt de garantie est restitué au bénéficiaire de la promesse.

## Qui peut se rétracter ?

L'acquéreur non professionnel, qui conclut un avant-contrat ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation bâti ou la vente d'immeuble à construire, bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours avant de s'engager définitivement.

Le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant l'avant-contrat. La lettre recommandée peut être remplacée par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

Dans certains cas, l'avant-contrat peut être remis en main propre contre récépissé.

La rétractation n'a pas à être motivée.

## Le délai de réflexion

Lorsque l'acte authentique de vente n'a pas été précédé d'un avant-contrat, le projet de vente doit être notifié à l'acquéreur afin de lui ouvrir un délai de réflexion de dix jours. La vente ne peut être signée qu'à l'expiration de ce délai.

## Réglementation des versements

Lorsque l'avant-contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente (notaire, agent immobilier), ce dernier peut percevoir le dépôt de garantie car il est couvert par une garantie financière au remboursement des fonds déposés.

Lorsque l'avant-contrat est conclu sans l'intermédiaire d'un professionnel, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit ne peut avoir lieu avant la fin du délai de réflexion ou de rétractation de 10 jours (sauf dans le régime des contrats de construction de maisons individuelles, contrat préliminaire aux ventes d'immeuble à construire...).

Les parties peuvent alors prévoir un versement à une date postérieure à ce délai. L'avant-contrat est alors conclu sous la condition suspensive du versement de la somme à une date déterminée.

## Les promesses d'une durée supérieure à 18 mois

Depuis le 1er juillet 2009, toute promesse de vente d'une durée de plus de 18 mois (durée initialement prévue ou consécutive à une prolongation) doit être conclue par acte notarié si le vendeur est une personne physique et l'acquéreur un professionnel. A défaut, la promesse de vente est nulle.

Une indemnité d'immobilisation d'au moins 5% du prix de vente doit être versée ou une caution bancaire garantissant le versement de ce prix doit être remise au notaire. A défaut, la promesse de vente est nulle.

## Le compromis de vente

Dans le compromis de vente, parfois appelé « promesse synallagmatique de vente », les deux parties s'engagent : le propriétaire à vendre et le candidat acquéreur à acquérir.

Les paragraphes sur la condition suspensive, la rétractation, la réflexion, et les versements s'appliquent au compromis.

## Le dépôt de garantie

Le vendeur peut exiger de l'acquéreur le versement d'un dépôt de garantie, en pratique de 10% du prix de vente. Si ce dernier refuse de régulariser la vente alors qu'il a obtenu son prêt, le vendeur peut soit demander la régularisation judiciaire de la vente, soit conserver le dépôt à titre de dédommagement pour l'immobilisation de son bien.

---