

Particuliers

Promesse de vente d'un terrain situé dans un lotissement

Le vendeur (le lotisseur) d'un terrain situé en lotissement peut signer une promesse unilatérale de vente. Comment et quand peut-il s'engager ? L'acheteur est-il protégé ? Doit-il verser un acompte ? Nous faisons le point sur le sujet.

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

La **promesse unilatérale de vente** est une convention. Elle contient un **engagement du promettant** (le lotisseur) de vendre un lot (terrain) à des conditions prédéterminées. Elle ouvre une **option d'achat au profit du bénéficiaire** (l'acheteur).

La **promesse unilatérale de vente engage uniquement le vendeur**, le bénéficiaire reste libre d'acheter ou non le terrain.

Quand peut-on signer une promesse unilatérale de vente ?

La signature de la promesse de vente **dépend de l'autorisation d'urbanisme du lotissement** délivrée par la mairie.

Lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager

Lotissement faisant l'objet d'une déclaration préalable

Quel est le contenu de la promesse de vente ?

La promesse de vente doit obligatoirement indiquer les informations suivantes :

- Coordonnées du vendeur et de l'acheteur
- Consistance du terrain, surface de plancher constructible
- Délimitation du terrain issue d'un bornage
- Prix de vente
- Délai de livraison du terrain

Elle contient également les informations suivantes :

- › Mode de financement
- › Hypothèques et servitudes qui pèsent sur le terrain
- › [Conditions suspensives \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F188\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F188)
de prêt, d'obtention d'un permis de construire...

Différents délais peuvent y figurer :

- › Délai de levée d'option (décision d'achat du bénéficiaire)
- › Délai d'accomplissement de chaque condition suspensive figurant dans la promesse
- › Délai éventuellement accordé, après la levée d'option, pour signer l'acte authentique de vente

Les **diagnostics** suivants sont joints à la promesse de vente :

- › [État des risques et pollutions \(naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F12239)
(<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F12239>)
- › Étude de sol **dans les zones exposées** au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des **sols argileux**
- › [État des nuisances sonores aériennes \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F35266\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F35266)
dans les zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit

Des documents sont obligatoirement remis au bénéficiaire de la promesse de vente :

- › [Permis d'aménager \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F17665\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F17665)
- › Règlement de lotissement, et/ou cahier des charges s'ils existent

Si la promesse de vente ne mentionne pas le descriptif du terrain résultant du bornage, le bénéficiaire peut demander l'annulation de la vente du terrain. Il a 1 mois à partir de la signature de l'acte authentique de vente pour saisir le tribunal judiciaire. L'avocat est obligatoire.

Où s'adresser ?

[Tribunal judiciaire \(http://www.annuaires.justice.gouv.fr/\)](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/)

Faut-il verser une somme d'argent au vendeur ?

Une **indemnité d'immobilisation** du terrain peut être demandée à l'acheteur. Elle est versée en contrepartie de l'engagement pris par le vendeur de vendre son bien immobilier exclusivement à l'acquéreur désigné.

L'indemnité est versée le jour de la signature de la promesse de vente. Elle ne peut pas dépasser **5 %** du prix de vente.

Elle est consignés sur un compte bloqué. Les fonds sont **indisponibles, incessibles et insaisissables** jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Si l'acquéreur se rétracte, l'indemnité lui est rendue dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées, l'indemnité est rendue dans un délai de 3 mois.

Si le bénéficiaire de la promesse renonce à acheter passé le délai de rétractation ou s'il ne manifeste pas son acceptation dans le délai de levée d'option, l'indemnité est conservée par le propriétaire.

En cas de levée d'option, la somme versée se transforme en

[acompte](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31877) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F31877>)

imputable sur le prix de vente à acquitter.

À noter

L'indemnité d'immobilisation est obligatoire quand la promesse de vente signée par une personne physique a une durée de plus de 18 mois.

Comment signer et notifier la promesse unilatérale de vente ?

La promesse de vente peut être réalisée sous la forme d'un acte sous signature privée ou d'un acte authentique.

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

Dans le cas d'un **acte sous signature privée**, la promesse de vente est **enregistrée dans les 10 jours ouvrables au bureau d'enregistrement du centre des impôts** par le vendeur ou l'acheteur. Cet enregistrement coûte **125 €**.

Où s'adresser ?

[Centre des impôts fonciers et cadastre \(https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts\)](https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts)

À savoir

un acte authentique est toujours exigé pour une **promesse de vente signée par une personne physique** dont la durée de validité est supérieure à 18 mois.

La promesse de vente doit être notifiée à l'acheteur par lettre RAR (Recommandé avec avis de réception) ou remise en main propre.

Quel est le délai de rétractation ?

L'acheteur peut se rétracter dans un délai de 10 jours.

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

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} jour ouvrable suivant.

La rétractation doit être notifiée au vendeur par lettre RAR (Recommandé avec avis de réception).

Si l'acquéreur se rétracte, l'**indemnité d'immobilisation** qu'il avait versée, lui est rendue dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Attention

le délai de rétractation s'applique uniquement aux terrains pour lesquels le vendeur a bénéficié d'un permis d'aménager.

Questions - Réponses

- [Quelles règles doit respecter le vendeur d'un terrain situé en lotissement ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2484\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2484)
- [Quelles différences entre un terrain isolé et un terrain en lotissement ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2073\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2073)

Et aussi...

- [Achat d'un terrain \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=N312\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=N312)
- [Achat ou vente d'un logement \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=N23245\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=N23245)
- [Vente d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F16\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F16)
- [Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F35266\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F35266)

Où s'informer ?

- [Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\) \(https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/\)](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/)
- [Notaire \(https://www.notaires.fr/fr/directory\)](https://www.notaires.fr/fr/directory)

Services en ligne

- **Formulaire :**
[État des nuisances sonores aériennes \(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Modele_etat_nuisances_sonores_aeriennes.pdf\)](https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Modele_etat_nuisances_sonores_aeriennes.pdf)
- **Outil de recherche :**
[Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques \(https://www.georisques.gouv.fr/\)](https://www.georisques.gouv.fr/)

Textes de référence

- [Code civil : article 1124 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040818/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032040818/)

Définition de la promesse unilatérale
- [Code de l'urbanisme : articles L442-1 à L442-14 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006175694\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006175694)

Dispositions applicables aux lotissements
- [Code civil : article 1589 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441324/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441324/)

Enregistrement et rédaction d'une promesse de vente



[Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/)

Protection de l'acquéreur



[Code de l'urbanisme : article L112-11](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039785320/)

État des nuisances sonores aériennes



[Code de la construction et de l'habitation : articles L132-4 à L132-9](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041565555\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041565555/)

Prévention des risques de mouvement de terrain



[Code de l'urbanisme : article L115-4](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031210397/)

descriptif du terrain obligatoire dans la promesse de vente



[Code civil : article 1178](#) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032041243/)

Nullité d'un contrat



[Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel du à la sécheresse et à la réhydratation des sols](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042211476/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042211476/)



[Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel des sols argileux](#) (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042220805/>)