

Particuliers

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**

Compromis de vente Promesse unilatérale de vente

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

La promesse de vente d'un logement en copropriété doit par ailleurs contenir les

[informations spécifiques à la copropriété \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604)

.

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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2962\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2962)
- 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 \(DDT\) \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10798\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10798)

.

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.

Dans un compromis de vente Dans une promesse unilatérale de vente

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.

Délai de rétractation pour l'acheteur Délai de rétractation pour le vendeur

Questions - Réponses

- [Promesse de vente et condition suspensive d'obtention du prêt : de quoi s'agit-il ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F188) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F188>)
- [Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente ?](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10798) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F10798>)

Et aussi...

- [Acte de vente d'un logement existant](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2962) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2962>)
- [Vente d'un logement en copropriété](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2604>)

Pour en savoir plus



[La promesse de vente et le compromis de vente \(https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite%C3%A9/achat-et-vente-les-%C3%A9tapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente\)](https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite%C3%A9/achat-et-vente-les-%C3%A9tapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente)

Source : Notaires de France



[Enregistrement de la promesse de vente \(https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/je-souhaite-acheter-un-bien-immobilier-fois-je-faire-enregistrer-la-promesse\)](https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/je-souhaite-acheter-un-bien-immobilier-fois-je-faire-enregistrer-la-promesse)

Source : Direction générale des finances publiques

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

➤ **Modèle de document :**

[Résilier le compromis de vente pour l'achat d'un logement \(https://www.inc-conso.fr/content/vous-vous-retractez-dans-le-delai-de-dix-jours-apres-la-signature-dun-compromis-de-vente\)](https://www.inc-conso.fr/content/vous-vous-retractez-dans-le-delai-de-dix-jours-apres-la-signature-dun-compromis-de-vente)

Textes de référence



[Code civil : articles 1582 à 1593 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136377\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136377)

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 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000020466370/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000020466370/)

Acte authentique et indemnité d'immobilisation



[Code civil : articles 1101 à 1111-1 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032040792\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032040792)

Définition des contrats synallagmatique et unilatéral (article 1106)



[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 de vente



[Code civil : articles 1372 à 1377 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032037833\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032037833)

Acte sous signature privée



[Code civil : article 1589-2 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441326\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441326)

Enregistrement de la promesse unilatérale de vente sous 10 jours



[Code de la consommation : articles L313-40 à L313-45](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032225898)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032225898\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032225898)

Obligation de mentionner le recours à un prêt bancaire (article L313-40)



[Code de la construction et de l'habitation : article L271-4](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041586781/)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041586781/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041586781/)

Obligation de joindre un dossier de diagnostic technique à la promesse



[Code civil : articles 1304 à 1304-7 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032028608\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032028608)

Condition suspensive



[Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006176357/)

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

Délai de rétractation et interdiction de versements pendant ce délai



[Code de procédure civile : articles 640 à 647-1 \(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006135898/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006135898/)

Délai se terminant un jour non ouvrable



[Code civil : articles 1231 à 1231-7](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000032009929/#LEGISCTA000032009929)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000032009929/#LEGISCTA000032009929\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000032009929/#LEGISCTA000032009929)

}

Domages et intérêts (article 1231-5)