

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Promesse de vente d'un terrain situé dans un lotissement** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Promesse de vente d'un terrain situé dans un lotissement** » est mise à jour.

 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F16455/abonnement)
[targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F16455/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F16455/abonnement))

Promesse de vente d'un terrain situé dans un lotissement

Vérfié le 29 juillet 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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_____. 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

Un projet de lotissement qui prévoit la **création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs** fait l'objet d'un permis d'aménager (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17665>) .

C'est également le cas pour un lotissement situés dans les zones suivantes :

- Périmètre d'un_____
- Abords des monuments historiques
- _____ ou en instance de classement

Aucune promesse de vente ne peut être signée et aucun acompte ne peut être demandé **avant la délivrance du permis d'aménager**.

Attention

Le **lotisseur ne peut pas vendre** un terrain avant d'avoir achevé les travaux d'aménagement. Cependant, il peut le vendre s'il en a obtenu l'autorisation dans le permis d'aménager ou par un arrêté de la mairie.

S'il ne respecte pas cette obligation il encourt une amende de **15 000 €** .

Lotissement faisant l'objet d'une déclaration préalable

Un projet de lotissement **sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs** fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Il est soumis à permis d'aménager quand il est situé dans les zones suivantes :

- Périmètre d'un _____
- Abords des monuments historiques
- _____ ou en instance de classement

Le lotisseur peut signer une promesse unilatérale de vente **avant l'obtention du certificat de non-opposition à la déclaration préalable** de la mairie. Elle prévoit une _____ de non-opposition à la déclaration préalable.

À noter

L'**acte de vente définitif** est signé après la décision de non opposition à la déclaration préalable de la mairie.

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
- _____ et _____ qui pèsent sur le terrain
- Conditions suspensives (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/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 servitudes "risques" et d'information sur les sols (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/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.service-public.fr/particuliers/vosdroits/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.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17665>)
- _____, et/ou _____ 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'_____ de vente pour saisir le tribunal judiciaire. L'avocat est obligatoire.

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, inaccessibles 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.

acompte (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/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 _____ 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 _____ ou d'un _____.

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 _____ au bureau d'enregistrement du centre des impôts** par le vendeur ou l'acheteur. Cet enregistrement coûte **125 €**.

À savoir

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

La promesse de vente doit être _____ à l'acheteur par lettre _____ 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 _____ 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 _____, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} _____ suivant.

La rétractation doit être notifiée au vendeur par lettre _____.

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.

Textes de loi et références

Code civil : article 1124

- (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/>)
Dispositions applicables aux lotissements

Code civil : article 1589

- (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/)
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)
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/>)
- 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>)

Services en ligne et formulaires

- État des nuisances sonores aériennes (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R56743>)
Formulaire
- Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R56989>)
Outil de recherche

Questions ? Réponses !

- Quelles règles doit respecter le vendeur d'un terrain situé en lotissement ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2484>)
- Quelles différences entre un terrain isolé et un terrain en lotissement ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2073>)

Voir aussi

- Achat d'un terrain (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N312>)
Service-Public.fr
- Achat ou vente d'un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N23245>)
Service-Public.fr
- Vente d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16>)
Service-Public.fr
- Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266>)
Service-Public.fr