



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

Vérfié le 21 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsque le vendeur et l'acheteur sont parvenus à un accord sur la vente d'un bien immobilier, ils peuvent signer une promesse de vente avant la signature de l'acte de vente définitif. Ce document n'est pas obligatoire, mais il est recommandé pour exprimer l'accord mutuel du vendeur et de l'acheteur. Il détermine les conditions précises dans lesquelles la vente du logement s'effectuera.

Promesse unilatérale ou compromis de vente

La promesse de vente pour l'achat d'un logement existant peut prendre la forme

- soit d'une **promesse unilatérale de vente**,
- soit d'un **compromis de vente** (également appelé *promesse synallagmatique de vente*).

Compromis de vente

Un compromis de vente peut être signé lorsque le vendeur et l'acheteur sont sûrs de vouloir conclure la vente du logement. Cet acte engage définitivement le vendeur et l'acheteur sauf s'il comporte une clause prévoyant, sous certaines conditions, un désistement de l'une ou des 2 parties.

Le compromis peut être réalisé sous 2 formes :

- **Acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) réalisé directement par le vendeur et l'acheteur ou avec l'appui d'un agent immobilier par exemple
- **Acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>) établi par un notaire (obligatoire lorsque le vendeur est une personne physique et que la durée de validité du compromis dépasse 18 mois)

Promesse unilatérale de vente

Une promesse unilatérale peut être signée lorsque l'acheteur n'est pas sûr de vouloir conclure la vente. Cet acte lui laisse la liberté de lever l'option ou non (c'est-à-dire d'acheter ou non le logement). Il réserve ainsi le logement pendant un délai clairement précisé. Le vendeur s'engage à ne pas vendre le logement à un autre acheteur.

La promesse unilatérale de vente peut être réalisée sous 2 formes :

- **Acte sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) réalisé directement par le vendeur et l'acheteur ou avec l'appui d'un agent immobilier par exemple
- **Acte authentique** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>) établi par un notaire (obligatoire lorsque le vendeur est une personne physique et que la durée de validité de la promesse dépasse 18 mois)

À compter de sa signature, une promesse unilatérale **sous signature privée** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17852>) doit être enregistrée dans les 10 jours au centre des impôts fonciers du vendeur ou de l'acheteur. Cet enregistrement sert à authentifier la promesse de vente.

Le vendeur et/ou l'acheteur peuvent soit déposer la promesse directement au bureau du centre des impôts fonciers, soit l'envoyer par courrier simple ou recommandé.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

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

Contenu de la promesse de vente

Informations concernant les parties

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

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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12443>) et/ou d'une **servitude** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1069>)

La promesse de vente d'un logement en copropriété doit par ailleurs contenir les **informations spécifiques à la copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/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.service-public.fr/particuliers/vosdroits/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 ne pourra se réaliser que 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.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10798>).

Notification

La promesse de vente peut être remise en main propre ou envoyée à l'acheteur 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).

Sommes à payer

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 du 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

Des clauses inscrites dans la compromis de vente peuvent prévoir le versement de sommes d'argent dès sa signature ou sous un délai déterminé.

Cependant, avant la fin du délai de rétractation, une demande de versement est autorisée si 2 conditions sont remplies. Le compromis doit être conclu par l'intermédiaire d'un professionnel mandaté pour contribuer à la vente (un notaire ou un agent immobilier par exemple). Aussi, le versement doit être consigné chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés (recommandé même en l'absence de demande de versement avant la fin du délai de rétractation).

Sinon, le fait d'exiger, de recevoir un versement ou un engagement de versement avant la fin du délai de rétractation est puni d'une amende de 30 000 €.

🔪 **À noter** : si l'acheteur exerce son droit de rétractation, le professionnel doit lui restituer les sommes versées sous 21 jours à compter du lendemain de la rétractation.

Le montant demandé à l'acheteur se situe en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est recommandé de le consigner chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés. Il peut s'agir d'un agent immobilier ou d'un notaire. Sauf pour un versement pendant le délai de rétractation, ce n'est pas une obligation, mais cette consignation offre une meilleure garantie de restitution des fonds si nécessaire. À la signature de l'acte définitif, ce montant sera déduit du prix total de la vente quelle que soit la clause du compromis à l'origine du versement.

Où s'adresser ?

- **Notaire** 📍 (<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>)

Certaines clauses sanctionnent financièrement le vendeur ou l'acheteur s'ils n'exécutent pas le compromis. Cependant, si les conditions suspensives ne sont pas remplies, l'acheteur de bonne foi qui aurait fait toutes les démarches nécessaires ne peut pas être sanctionné, quel que soit la qualification du versement.

Un compromis de vente est fréquemment assorti d'une **clause pénale**. Cette clause oblige le vendeur ou l'acheteur à exécuter le compromis (exécution forcée de vendre ou d'acheter). Elle prévoit une somme à titre de dommages et intérêts en cas d'inexécution. Par exemple, le vendeur peut invoquer la clause pénale si l'acheteur ne fait pas les démarches pour obtenir un prêt immobilier inscrit en condition suspensive.

En cas de litige porté devant le juge judiciaire, ce dernier peut réviser à la hausse ou à la baisse le montant prévu par la clause pénale.

Pour empêcher une exécution forcée du compromis de vente, le versement d'une somme au titre du dédit peut être prévu. La **clause de dédit** autorise l'acheteur ou le vendeur à renoncer à la vente définitive à condition de verser une somme forfaitaire. L'acheteur ou le vendeur qui invoque cette clause ne peut pas être forcé à acheter ou à vendre le logement. Il aura uniquement l'obligation de verser la contrepartie financière prévue au compromis.

Contrairement à la clause pénale, le montant prévu par la clause de dédit ne peut pas être modulé par le juge judiciaire.

Dans une promesse unilatérale de vente

Des clauses inscrites dans une promesse unilatérale de vente peuvent prévoir le versement de sommes d'argent dès sa signature ou sous un délai déterminé.

Cependant, avant la fin du délai de rétractation, une demande de versement est autorisée si 2 conditions sont remplies. La promesse doit être conclue par l'intermédiaire d'un professionnel mandaté pour contribuer à la vente (un notaire ou un agent immobilier par exemple). Aussi, le versement doit être consigné chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés (recommandé même en l'absence de demande de versement avant la fin du délai de rétractation).

Sinon le fait d'exiger, de recevoir un versement ou un engagement de versement avant la fin du délai de rétractation est puni d'une amende de 30 000 €.

À noter : si l'acheteur exerce son droit de rétractation, le professionnel doit lui restituer les sommes versées sous 21 jours à compter du lendemain de la rétractation.

Le montant demandé à l'acheteur se situe en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est recommandé de le consigner chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés. Il peut s'agir d'un agent immobilier ou d'un notaire. Sauf pour un versement pendant le délai de rétractation, ce n'est pas une obligation, mais cette consignation offre une meilleure garantie de restitution des fonds si nécessaire. À la signature de l'acte définitif, ce montant sera déduit du prix total de la vente quelle que soit la clause de la promesse à l'origine du versement.

Où s'adresser ?

- **Notaire** [↗ \(http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire\)](http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire)

Une promesse unilatérale de vente peut prévoir une **indemnité d'immobilisation**, aussi appelée *prix de l'exclusivité* à la charge de l'acheteur. Cette indemnité constitue une contrepartie financière en compensation de la réservation du logement par le vendeur au bénéfice de l'acheteur pendant la durée de la promesse de vente.

La clause relative à l'indemnité d'immobilisation indique le devenir des sommes versées en cas d'inexécution de la promesse. Par exemple, l'acheteur peut perdre l'indemnité au bénéfice du vendeur dans le cas où il renonce à l'achat de sa propre volonté. L'indemnité peut aussi être restituée à l'acheteur, obligé de renoncer à l'achat à cause d'une condition suspensive non réalisée sans faute de sa part.

En effet, si les conditions suspensives ne sont pas remplies, l'acheteur de bonne foi qui auraient fait toutes les démarches nécessaires ne peut pas être sanctionné, quel que soit la qualification du versement.

⚠ Attention : une indemnité d'immobilisation de 5 % minimum est obligatoire pour toute promesse unilatérale de vente valide plus de 18 mois et pour laquelle le vendeur est une personne physique.

Rétractation

Le droit de rétractation permet à l'acheteur de réfléchir et renoncer à la vente en respectant un certain **déla**i (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31111>) après la signature de la promesse.

Le vendeur est quant à lui engagé dès la signature de la promesse de vente. S'il conteste la vente, l'acheteur peut en demander l'exécution forcée devant le tribunal c'est-à-dire qu'il peut obliger le vendeur à lui délivrer le logement.

L'acheteur dispose de 10 **jours calendaires** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1092>) pour renoncer à la vente.

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

Résilier le compromis de vente pour l'achat d'un logement

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document [↗](#)

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-vous-retractez-dans-le-delai-de-dix-jours-apres-la-signature-dun-compromis-de-vente>)

Si le dernier jour du délai de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au **1^{er} jour ouvrable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17508>) suivant.

L'acheteur doit notifier sa rétractation au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration du délai de 10 *jours calendaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1092>).

Textes de référence

- Code civil : articles 1582 à 1593 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136377&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136377&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
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/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000020466370&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000020466370&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Acte authentique et indemnité d'immobilisation
- Code civil : articles 1101 à 1111-1 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032040792&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032040792&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
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/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032037833&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032037833&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
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/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225898&cidTexte=LEGITEXT000006069565) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225898&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
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/id/LEGIARTI000039785307/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000039785307/>)
Obligation de joindre un dossier de diagnostic technique à la promesse
- Code civil : articles 1304 à 1304-7 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032028608&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032028608&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Condition suspensive
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176357/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176357/>)
Délai de rétractation et interdiction de versements pendant ce délai
- Code de procédure civile : articles 640 à 647-1 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006135898&cidTexte=LEGITEXT000006070716) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006135898&cidTexte=LEGITEXT000006070716>)
Délai se terminant un jour non ouvrable
- Code civil : articles 1231 à 1231-7 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032009929&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032009929&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Dommages et intérêts (article 1231-5)

Services en ligne et formulaires

- Résilier le compromis de vente pour l'achat d'un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33768>)
Modèle de document

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>)
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>)
Direction générale des finances publiques