

La promesse synallagmatique de vente

Description

La promesse synallagmatique de vente ou compromis de vente est la convention par laquelle les parties donnent leur consentement au contrat définitif de vente. Aussi, la promesse synallagmatique engage aussi bien l'acheteur que le vendeur. Il s'agit d'une étape préliminaire à la vente. Tour d'horizon.

Flash actu : suivant [la loi Climat et résilience du 22 août 2021](#), afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

[Modèle Compromis De Vente](#)

Définition de la promesse synallagmatique de vente

Notion de promesse synallagmatique

La promesse synallagmatique de vente se définit comme **un contrat engageant réciproquement l'acheteur et le vendeur d'un bien immeuble** à honorer leurs engagements. Elle inclut tous les éléments capitaux d'une vente, notamment les caractéristiques du bien à vendre et son prix.

Bien que considérée comme un [compromis de vente](#), la promesse synallagmatique ne se limite pas uniquement à la vente. En effet, ce contrat peut concerner une embauche, une location ou encore une cession de droits sociaux.

Dans une promesse synallagmatique, **le vendeur s'engage à céder son bien tandis que l'acheteur promet de l'acheter**. Le vendeur devient ainsi le promettant, et l'acheteur le bénéficiaire. Ce contrat est signé trois mois environ avant la conclusion de l'[acte de vente](#) définitif. Ce dernier reprend l'ensemble des conditions de vente prévue dans la promesse synallagmatique.

À noter : la signature d'une promesse synallagmatique n'est pas obligatoire dans le cadre d'une vente immobilière. Toutefois, elle est recommandée afin de renforcer l'idée d'engagement entre les parties, étant donné l'importance d'une telle transaction sur le plan juridique. De plus, l'accord mutuel des parties est requis afin de déterminer

précisément les conditions dans lesquelles la vente est censée être effectuée.

Le contenu de la promesse synallagmatique

Si en principe le consentement des parties sur le bien et le prix suffisent, la promesse synallagmatique doit contenir certaines dispositions, dont les modalités de la transaction. Elle doit également préciser **l'intention des parties à respecter leur engagement l'une envers l'autre**. De ce fait, elle contient notamment :

- L'identité des parties ;
- Les **conditions de vente** ;
- Les modalités de paiement ;
- Le **délai de régularisation** ;
- Le prix définitif du bien.

En outre, les clauses inhérentes au salaire de l'intermédiaire sont mentionnées dans le contrat en vue d'anticiper les soucis de défaillance de l'une des parties. L'insertion de [compromis de ventes et clauses suspensives](#), telles que la présence de servitudes conventionnelles ou administratives à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, est recommandée pour assortir la promesse de vente d'un caractère obligatoire.

Divers **modèles de promesse synallagmatique de vente** sont disponibles en ligne afin de faciliter les démarches pour les particuliers et les agences immobilières, il est d'ailleurs possible de procéder à la [signature du compromis de vente chez l'agence](#).

Un contrat autonome, mais non définitif

En signant la **promesse synallagmatique conformément au Code civil**, les deux parties consentent à la conclusion du contrat définitif. Il s'avère souvent difficile de distinguer ces deux contrats en raison des similitudes de leur contenu. La promesse de vente vaut vente lorsque les parties tombent d'accord sur la valeur du bien.

Il faut toutefois distinguer ces deux contrats en raison de leurs effets. Dans **le cas d'une vente immobilière**, un constat par acte notarié est nécessaire pour confirmer la vente. Ce constat n'est toutefois pas une **condition de formation de la vente**. Un [acte sous-seing privé](#) est nécessaire pour détailler les conditions de la vente avant le contrat définitif. Il s'agit de la promesse synallagmatique.

Selon la jurisprudence, cette **promesse de vente ne doit pas soumettre les parties aux obligations de vendre et d'acheter**, mais à une simple obligation de le faire sous peine de dommages et intérêts. Ce qui signifie que les parties sont tenues de **se rendre chez le notaire pour conclure la promesse synallagmatique**

. Si l'une d'entre elles ne se présente pas, elle s'expose au risque de payer des dommages et intérêts.

Dans ce cas de figure, l'acte sous-seing privé de promesse de vente vaut vente. En cas de litige, le juge peut donc baser sa décision sur ce principe.

Les effets de la promesse synallagmatique

Les parties sont définitivement engagées par la **promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives**. La propriété est transférée au bénéficiaire, même si le prix n'a pas encore été versé au promettant. L'acquéreur devient à la fois propriétaire et débiteur. Quant au vendeur, il est tenu de livrer le bien à son nouveau propriétaire.

Toutefois, il peut retarder le transfert de propriété jusqu'au moment de la signature du contrat définitif de vente et du paiement du prix. La jurisprudence considère que le transfert de la propriété à l'acquéreur n'empêche pas le bon déroulement de la vente, du moment que les parties sont consentantes dès la conclusion de la promesse synallagmatique.

La promesse synallagmatique vaut vente, même si les effets du contrat sont reportés au moment de la signature du contrat définitif de vente ou du versement du prix au vendeur. Un délai de rétractation de 10 jours est accordé à l'acheteur après la signature de ce contrat. Celui-ci peut renoncer à l'acquisition du bien au cours de ce délai, sans qu'il soit obligé de justifier sa **rétractation à la promesse synallagmatique de vente**.

Le juge est en mesure de rejeter une action en réalisation de cette promesse de vente après constat de la solennité de l'acte notarié engageant le vendeur et l'acquéreur à une convention définitive de vente et d'achat. Cet [acte authentique](#) peut constituer soit une condition de la vente avant le contrat définitif, soit une modalité servant à retarder les effets du contrat.

En cas de défaillance de l'une des parties, l'autre peut réclamer l'exécution forcée de la promesse de vente ou le versement de dommages et intérêts. La **promesse synallagmatique de vente selon le Code civil** est donc assortie d'une [clause pénale du compromis de vente](#). Le séquestre est remis au vendeur si l'acquéreur se rétracte au-delà du délai légal ou en cas de non-respect des conditions suspensives.

Une fois la promesse synallagmatique conclue, le vendeur ne peut plus vendre son bien à un tiers et ne peut exiger le paiement du prix à l'acquéreur en cas de carence

. Toutefois, il est dangereux de confier le bien à l'acquéreur alors qu'il n'a pas encore rempli ses obligations. Ce risque justifie l'obligation pour l'acquéreur de verser au vendeur une somme importante dès lors qu'il se rétracte.

Dans quel cas signer une promesse synallagmatique de vente ?

La vente d'un bien immobilier

En règle générale, la vente définitive d'un bien immobilier est précédée d'un avant-contrat qui n'est autre que la promesse synallagmatique. Cette dernière peut également être signée dans le cadre de la vente d'un fond de commerce. Elle fixe la convention entre les parties sur les pièces nécessaires à **la rédaction de l'acte définitif de vente par le notaire**.

La signature d'une promesse synallagmatique est souvent justifiée par le besoin de l'acheteur de valider son prêt immobilier. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'un **délai de rétractation de 10 jours** lui est accordé. En effet, ce délai correspond à peu près à la durée d'attente avant validation du prêt. Dans ce cas de figure, l'exécution de la promesse de vente est souvent suspendue jusqu'à la validation de cette condition et jusqu'au paiement.

Le besoin d'un engagement ferme et définitif se présente souvent pour le vendeur, mais aussi l'acheteur. La promesse synallagmatique reste donc valable malgré certaines circonstances, telles que le décès de l'une des parties. Dans ce cas de figure, la famille de l'acquéreur est tenue de verser une certaine somme au vendeur pour renonciation à l'achat. Celui-ci peut alors revendre librement son bien à un tiers.

Un compromis au lieu d'une simple promesse

Comme susmentionné, **la promesse synallagmatique dépasse la simple qualité de promesse puisqu'elle est considérée comme un compromis entre les parties**. En effet, la signature d'un tel contrat suppose la possibilité d'une exécution forcée en justice ainsi que le versement de dommages et intérêts en cas de non-respect de l'engagement.

Signer cet [acte avant-vente](#) permet toutefois aux parties de rompre leur engagement moyennant une somme déterminée avant la signature ou après la renonciation. La

publication et l'**enregistrement de la promesse synallagmatique** de vente ne sont pas obligatoires, sauf peut-être la publication à la conservation des hypothèques.

Quel délai et quel acompte verser lors de la signature de la promesse synallagmatique de vente ?

Le délai de rétractation

L'acquéreur dispose d'un [délai de rétractation du compromis de vente](#) suite à la signature d'une promesse synallagmatique de vente. Ce délai court sur dix jours incompressibles durant lequel il est libre de revenir sur son engagement par lettre recommandée avec avis de réception. Ce **délai de rétractation est aussi bien valable pour un logement neuf que pour une habitation ancienne.**

Dans tous les cas, **les sommes versées par l'acquéreur lui sont restituées suite à sa rétractation.** Il est à noter que le délai imparti court à partir du lendemain de la remise en main propre ou de la signature de l'acte de promesse synallagmatique de vente.

Ce délai est uniquement valable pour le compromis de vente revêtant la valeur authentique ou pour la première présentation de **la lettre recommandée avec avis de réception de l'avant-contrat en acte sous-seing privé.** Si la promesse synallagmatique a été présentée le 12 du mois, le délai court à compter du 13 et se termine le 22 à minuit.

Les acomptes liés à la promesse synallagmatique

En général, les parties se réservent le **droit de stipuler des arrhes dans une promesse synallagmatique de bail** (dans une [promesse de bail rural](#) ou une promesse de [bail rural environnemental](#), par exemple), de vente ou de fonds de commerce. Ces [acomptes dans un compromis de vente](#) peuvent être une **clause de dédit ou un dépôt de garantie.**

Le **versement des acomptes s'effectue généralement par virement bancaire** si le montant est supérieur à 3 000 €. Ces arrhes sont nécessaires pour prouver la solvabilité de l'acquéreur et assurer la sécurité financière du vendeur. Elles renforcent le niveau d'engagement entre les parties. Elles sont déduites du prix total du bien acheté à la conclusion de la vente. Il est à noter que, [l'acompte versé dans le cadre d'un compromis de vente n'est pas obligatoire](#)

La clause de dédit

La clause de dédit dans le contrat donne la possibilité à l'acquéreur de renoncer à l'achat en laissant une somme convenue à l'avance avec le vendeur. Cette clause se distingue de la clause pénale qui consiste au versement d'une somme à titre de dommages et intérêts forfaitaires pour refus de signer la vente. Elle est facultative et permet à l'acheteur de se rétracter, sans que le vendeur ne puisse le contraindre à signer l'acte définitif de vente.

Toutefois, **le versement d'un dédit ne sanctionne pas l'inexécution du contrat**, contrairement aux clauses pénales qui jouent en faveur du créancier, notamment du promettant. Les clauses pénales donnent à ce dernier la possibilité d'exiger de son débiteur l'exécution de son engagement ou la réparation forfaitaire convenue.

Le dépôt de garantie

Dans le cas de la rétractation de l'acquéreur par exemple, le versement d'un dépôt de garantie est obligatoire, quel qu'en soit le motif. Il lui faut donc verser un dépôt de garantie dont le montant peut être inférieur à celui de la clause pénale, soit 5 à 10 % du prix de vente. **Le notaire se charge de la séquestration** de cette somme et de son imputation sur le prix de vente au moment de sa fixation.

Lorsque le délai de rétractation est dépassé, **la promesse synallagmatique peut donner lieu au remboursement de l'acquéreur** suivant une clause suspensive prévue dans le contrat. Il peut s'agir de la non-validation d'un prêt immobilier par la banque, sous réserve d'une preuve du sérieux de ses démarches. L'exercice du droit de préemption sur le bien peut également être effectué pour demander restitution du dépôt de garantie.

En outre, le dépôt de garantie peut être remboursé suite au constat d'un vice de consentement au cours de la signature de la promesse synallagmatique de vente. **Le paiement de dommages et intérêts à l'acquéreur peut être imposé en sus en cas de manquement aux obligations de parfaite information du vendeur.** Cette situation peut nécessiter un recours en justice.

Quelles différences entre la promesse

synallagmatique de vente et la promesse unilatérale de vente ?

Définition de la promesse unilatérale de vente

Il s'agit d'un acte par lequel le vendeur s'engage exclusivement envers un candidat acheteur ou bénéficiaire à lui vendre son bien. L'option est accordée à ce dernier pour une durée de deux à trois mois environ. Le vendeur ne peut proposer le bien à un autre acquéreur pendant ce délai. Le bénéficiaire est, quant à lui, libre de décider s'il souhaite ou non acheter le bien qui lui est proposé.

La **conclusion de ce contrat soumet le bénéficiaire à verser une indemnité d'immobilisation** d'une valeur égale à 10 % du prix de vente au vendeur. Lorsqu'il acquiert le bien proposé, cette somme est déduite de la totalité du prix du bien. Dans le cas où il renonce à l'achat, le propriétaire du bien acquiert l'indemnité à titre de dédommagement.

La [promesse unilatérale de vente](#) n'est valable qu'après enregistrement auprès de la recette des impôts 10 jours après la signature de l'acte sous-seing privé. Il revient à l'acquéreur de s'acquitter des droits d'enregistrement.

Points communs entre promesse synallagmatique de vente et promesse unilatérale de vente

Pour chacun de ces deux actes, la possibilité légale de rétractation est accordée aux parties. Elle est prévue par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui stipule notamment : « *Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation..., l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte...* »

Les conditions suspensives constituent également un élément commun entre ces deux formes d'avant-contrat. Elles supposent la **nullité du contrat** dans certaines circonstances pouvant survenir avant la vente définitive. Il peut s'agir de la **carence des fonds de l'acquéreur**, de son décès, de l'exercice du droit de préemption par la mairie ou de tout autre événement grave l'empêchant de finaliser son contrat.

Chaque partie est libre d'écrire elle-même le contrat avant-vente à partir des **modèles de compromis de vente** proposés sur Internet. Toutefois, il leur est recommandé de confier cette tâche à un professionnel. Les tarifs de la rédaction de la

promesse synallagmatique de vente sont compris dans la commission de l'agent immobilier ou dans les émoluments du notaire qui a suivi et signé la vente définitive.

Que ce soit dans le cas de la **promesse synallagmatique ou unilatérale** de vente, il est toujours préférable de faire appel à un notaire ou à un avocat pour appréhender la complexité des clauses du contrat. Les clauses suspensives et le délai pour obtenir un prêt peuvent devenir compliqués à gérer, surtout lorsque le vendeur ou l'acquéreur décide de se charger seul les démarches administratives y afférentes.

Distinction entre promesse synallagmatique de vente et promesse unilatérale de vente

Promesse synallagmatique de vente

Promesse unilatérale de vente

Avantages

- Engagement des deux parties ;
 - **Aucun droit d'option ne suspend la formation du contrat définitif suite à la signature d'une promesse synallagmatique de vente ;**
 - Rapport d'équivalence entre la promesse et la vente, notamment sur le sens de l'engagement ;
 - Clauses de dédit permettant à l'acquéreur de se faire rembourser en cas de non-respect d'une condition suspensive par l'acheteur ;
 - **Absence de frais d'enregistrement et de publication.**
- **Engagement d'une seule partie**, notamment le vendeur ;
 - Liberté pour l'acquéreur de procéder à l'**achat après la signature du contrat contre le versement d'une indemnité d'immobilisation** ;
 - Délai de réflexion plus ou moins long (deux à trois mois) ;
 - Possibilité pour le vendeur de **renégocier son bien immédiatement après renonciation du candidat acheteur.**

Inconvénients

- Engagement définitif des deux parties ;
- Renonciation à l'engagement de vente ou d'achat sanctionnée par le paiement de dommages et intérêts selon la clause pénale.
- Paiement des frais d'enregistrement de 125 € par l'acquéreur ;
- Perte d'indemnité d'immobilisation lorsque l'acheteur ne lève pas l'option pendant le délai fixé dans le contrat ;
- Promesse unilatérale caduque à l'expiration du délai imparti au bénéficiaire pour lever l'option.