

La promesse unilatérale de vente

Description

La promesse unilatérale de vente (PUV) a été codifiée par l'[ordonnance du 10 février 2016](#) et son régime résultait auparavant de la jurisprudence. La PUV est un **engagement unilatéral du vendeur** (le “promettant”) **envers l’acheteur** (le “bénéficiaire”).

A travers cette promesse de vente, le vendeur **s’engage à respecter une option d’exclusivité** pour une durée déterminée qui pourra ou non être levée par l’acheteur. Le [contrat de vente](#) sera effectif **une fois l’option levée** par le bénéficiaire.

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](#)

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

L'**avant-contrat**, ou contrat préparatoire, est une convention par laquelle les signataires **arrêtent les règles** par lesquelles elles entendent ultérieurement s’engager dans l’exécution d’une ou de plusieurs opérations. Intervenant avant la signature de l'[acte de vente](#) définitif, un avant-contrat **permet de rassurer vendeur et acheteur**, mais ce n’est pas une étape obligatoire. L’avant-contrat reste un véritable **acte juridique** qui engage les parties.

Parmi les avant-contrats, il y a **la promesse unilatérale de contrat**, définie à l'[article 1124 du Code civil](#). L’article dispose qu’il s’agit d’un “contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l’autre, le bénéficiaire, **le droit d’opter pour la conclusion d’un contrat** dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel **ne manque que le consentement du bénéficiaire**”.

Dans la **promesse** unilatérale, il y a une rencontre des volontés entre le promettant, qui a donné son consentement à la **future convention**, et le bénéficiaire, qui examine la proposition qui lui est faite et dispose ainsi d'un délai de réflexion, à l'issue duquel il **a toute liberté d'accepter** ou non la convention. Cette **promesse** est un contrat qui ne met en **principe d'obligation qu'à la charge du promettant**.

Le bénéficiaire conserve toute liberté s'agissant de la formation du contrat définitif.

A noter : Il faut savoir que la promesse unilatérale de vente est utilisée en particulier dans le cadre de ventes immobilières. En effet, elle permet à l'acheteur de gagner du temps pour obtenir un prêt ou encore effectuer ses démarches auprès du notaire.

Comment effectuer une promesse unilatérale de vente ?

Afin qu'une PUV soit valable, elle doit contenir certains éléments.

La conclusion de la promesse unilatérale de vente

Si vendeur et acheteur optent pour la promesse unilatérale de vente, ils peuvent décider d'en **confier la rédaction à un notaire** ou conjointement à leurs notaires respectifs. Ils peuvent également rédiger eux même l'[acte sous seing privé](#) en s'inspirant des **modèles de promesse de vente** existants.

Les éléments que doit contenir une promesse unilatérale de vente

La promesse unilatérale doit absolument contenir **deux éléments essentiels** : la chose et le prix. Dans le cas contraire, la promesse sera considérée comme une **simple invitation à entrer en pourparlers**.

Si la PUV concerne la vente de biens immobiliers, la [loi ALUR](#) du 24 mars 2014 a institué que les avant-contrats immobiliers devaient obligatoirement comporter un certain nombre de **pièces justificatives**.

La PUV immobilière doit donc comprendre :

- **L'identification des parties** : Nom, prénom et adresse du vendeur et de l'acheteur, régime matrimonial
- **Le prix** : Prix défini entre les parties, à régler le jour de la vente.

- **Obligations réciproques des parties** : Montant d'une indemnité d'immobilisation, délai pour lever l'option, modalités de levée d'option (tacite ou expresse, en recommandé avec accusé de réception...)
- **Délai de rétractation** : 10 jours
- **Conditions suspensives** : Clause suspensive d'obtention d'un emprunt en précisant le montant, le taux maximum et la durée envisagés, clause suspensive d'exercice du droit de préemption de la commune.
- **Plan de financement** : Modalités de prêt envisagées par l'acheteur
- **Les documents relatifs au droit de propriété du vendeur** (titre de propriété afin de justifier qu'il est bien propriétaire du bien)
- **Les documents relatifs aux travaux réalisés sur le bien vendu**
- **Le mesurage du lot vendu** : Qui sert à informer l'acquéreur de la superficie du bien
- **Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)**

Quels sont les effets de la promesse unilatérale de vente ?

En principe, la signature de la promesse de vente **engage immédiatement et définitivement** le vendeur. En revanche, l'acheteur dispose d'un droit de rétractation de 10 jours.

Pendant ce délai, **l'acheteur peut revenir sur ses engagements** sans aucune pénalité et récupérera son indemnité d'immobilisation. Pour cela, l'acheteur doit **notifier sa décision par courrier recommandé** dans ce délai.

La PUV produit des **obligations pour le bénéficiaire**. En effet, généralement l'avant contrat prévoit le versement par le bénéficiaire d'une **indemnité d'immobilisation**.

L'indemnité d'immobilisation est une somme que doit le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente au vendeur, **s'il n'achète pas** alors que toutes les conditions suspensives ont été réalisées (exemple : obtention de prêt). Cette indemnité est **versée en échange** du **délai** qui lui a été accordé entre la promesse et la vente définitive (délai de réflexion accordé par le vendeur).

Cette indemnité n'est **pas obligatoire**, mais sera très souvent exigée par le vendeur. Si l'option est levée, la somme qui a été placée sur un compte sera **déduite du montant total lors de la signature définitive de la vente**. Le plus souvent, elle correspond à 10% du prix de vente du bien. Il est important de savoir que le montant de l'indemnisation **doit être clairement précisé dans la promesse de vente**.

Bon à savoir : La clause d'immobilisation n'est pas obligatoire. L'acheteur et le vendeur peuvent décider de signer une promesse de vente sans indemnité d'immobilisation.

Comment se déroule la levée d'option ?

La levée d'option doit en principe être effectuée durant le délai de rétractation.

La levée d'option pendant le délai légal de rétractation

Le **délai légal de rétractation** permet à l'acheteur de revenir sur son engagement **sans pénalité**, en vue de procéder à l'[annulation de la promesse unilatérale de vente](#). Il doit envoyer, **dans les 10 jours**, une **lettre recommandée avec accusé de réception** au vendeur manifestant son changement d'avis. L'acheteur **recupère** alors l'indemnisation d'immobilisation que **le vendeur n'a pas le droit de conserver**.

Dès la réception du courrier, le vendeur **reprend sa liberté** et peut conclure une vente avec un autre acheteur potentiel.

La levée d'option après le délai de rétraction légal

Il arrive parfois que l'acheteur manifeste son **désir de ne plus acheter** après le délai de rétractation. Dans cette situation, il perdra son indemnité d'immobilisation, qui **peut alors être encaissée par le vendeur**. Ici également, le propriétaire **reprend le droit de vendre** son bien au candidat de son choix.

Par exception, si une **clause suspensive** est prévue dans la promesse de vente, comme l'obtention d'un prêt, la réalisation de cette clause **permet de rompre la promesse sans préjudice** pour les parties.

Zoom : afin de sécuriser l'achat d'un bien nouveau, LegalPlace met à votredisposition un [modèle de compromis de vente](#). Conçu par des professionnels du droit, ce modèle est à jour de la réglementation en vigueur.

Que faire en cas de décès du promettant ?

Que se passe-t-il lorsque la promesse de vente est signée et que **survient le décès** du vendeur (le promettant) ? Cela **remet-il en cause son engagement de vendre** le bien ?

En effet, les contrats signés par la personne **obligent ses héritiers**. Ainsi, les héritiers du vendeur sont tenus de **vendre le bien au prix convenu**, dès lors que l'acheteur décide de lever l'option d'achat.

Dans un arrêt rendu le [8 septembre 2010](#) (Civ. 3ème, 8 septembre 2010, n°09-13.345), la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser que sauf si le contrat a été conclu *intuitu personae*, **le décès d'un contractant n'emporte aucun effet néfaste sur le contrat conclu**, que ce soit sa validité ou son efficacité. Ainsi, les obligations du vendeur décédé se transmettaient lors de la succession.

Comment différencier promesse unilatérale de vente, promesse synallagmatique et pacte de préférence ?

La promesse unilatérale de vente, le [compromis de vente](#) et le pacte de préférence sont tous des avant-contrats. Leurs **différences se trouvent au niveau des engagements** des parties :

Promesse unilatérale de vente	Promesse synallagmatique de vente (compromis de vente)	Pacte de préférence
--------------------------------------	---	----------------------------

<p>Le vendeur s'engage à vendre à l'acheteur au prix convenu, en lui laissant le choix de lever ou non l'option. L'acheteur a un délai de réflexion durant lequel il peut lever l'option ou se rétracter.</p>	<p>Le vendeur s'engage à vendre et l'acheteur s'engage à acheter au prix convenu. Les deux parties sont décidées à conclure la vente. Cette promesse intervenant avant l'acte authentique de vente, permet en général au notaire de finaliser la vente ou encore à l'acheteur d'obtenir un prêt.</p>	<p>Le vendeur peut décider de céder son bien sur une durée impartie. Ainsi, il s'engage à le proposer en priorité à un acheteur (article 1123 du code civil). Toutefois, ici, le propriétaire du bien garde la possibilité de ne pas vendre sa maison ou son appartement. La réalisation de la vente dépendra à la fois de l'accord du vendeur et de l'accord de l'acheteur.</p>
--	---	--

On peut remarquer que parmi ces trois avant-contrats, le **pacte de préférence** est le contrat le moins contraignant. Il faut préciser que **la durée du pacte doit être déterminée**, sans toutefois être excessive. A titre indicatif, dans un [arrêt du 23 septembre 2009](#), la Cour de cassation a considéré qu'une **durée de 20 ans stipulée dans un pacte de préférence** ne portait pas atteinte au droit de propriété et n'était par conséquent pas excessive (Civ. 3ème, 23 septembre 2009, n°08-18.187).

Modèle de promesse unilatérale de vente d'un bien immobilier

Entre les soussignés :

Prénom Nom
 Adresse, Profession,
 Date de naissance,
 état matrimonial,
 Nationalité

désigné(s) ci-après par " le Promettant " et

Prénom Nom
Nom de jeune fille
Adresse,
Profession,
Date de naissance,
état matrimonial,
Nationalité

désigné(s) ci-après par " le Bénéficiaire"

Étant précisé que, si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs et vendeurs, les uns et les autres interviennent conjointement et solidairement entre eux, et seront dénommés dans les présentes le Promettant ou le Bénéficiaire.

Il est convenu d'une promesse unilatérale de vente sur les biens dont la désignation suit :

NATURE DE L'ENGAGEMENT

Le Promettant, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droit et héritiers solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues, vend au bénéficiaire les biens et droits immobiliers ci-après désignés. Le Bénéficiaire accepte la présente option, en se réservant le droit de demander ou non la réalisation de la vente définitive, dans les délais définis ci-dessous et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

Adresse :

Désignation : un appartement de type studio, situé au niveau 4, portant le N° 408 au plan de ce niveau – LOT N° 10, et les 84/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie :

Références cadastrales :

tels que ces biens existent et se comportent dans leur état actuel, avec toutes les dépendances et aucune exception ni réserve, le Bénéficiaire déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités et dispensant le Promettant d'une plus ample désignation.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Promettant est le seul propriétaire du Bien pour l'avoir acquis par acte notarié établi le par notaire domicilié à, dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

1. Hypothèques et privilèges

Le Promettant déclare que les biens objet des présentes sont libres de tout privilège ou hypothèque. Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation à ses frais.

1. Servitudes et urbanisme

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme, les questions d'urbanisme faisant l'objet ci-dessous d'une condition suspensive.

1. Situation locative

Le Promettant déclare que les biens objet des présentes seront libres au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique de toute occupation, location, réquisition ou encombrement.

1. Copropriété

Le bien, objet des présentes, est soumis au règlement de copropriété annexé datant du

Le Promettant s'oblige à obtenir, au plus tard, à la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le certificat mentionnant l'apurement des charges de copropriété auprès du syndic.

Le Bénéficiaire est informé de l'article 45-1 de la loi N°65-557 du 10/07/1965 et de l'article 4-6 décret N° 67-223 du 17/03/1967.

1. Situation de l'immeuble au regard des diagnostics techniques

Le Promettant remet dès la signature des présentes un dossier de diagnostic technique contenant les éléments ci-dessous établis par un ou plusieurs diagnostiqueurs certifiés : (lister les diagnostics et leurs conclusions)

PRIX DE VENTE

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de euros (..... euros).

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

De convention expresse, le versement effectif de la totalité du prix et du montant des frais ainsi que la signature de l'acte authentique nécessaire pour la publication foncière conditionneront le transfert du droit de propriété au profit du Bénéficiaire.

PROPRIETE – JOUISSANCE

À compter de la signature de l'acte authentique, le Bénéficiaire aura la propriété de l'immeuble. Il en aura la jouissance à compter de la date de signature de l'acte authentique et du paiement du prix.

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit que le Bénéficiaire s'oblige à accomplir :

- prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans garantie d'aucune sorte de la part du Promettant de bonne foi en raison du bon ou mauvais état du sol, sous-sol ou des bâtiments, des vices de toute nature apparents ou cachés.
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou

discontinues, pouvant grever les biens vendus, profiter de celles actives s'il en existe ;

– acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes charges, taxes et impôts, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ;

– faire son affaire personnelle de la continuation ou résiliation de toute police d'assurance intéressant les biens loués ;

– payer tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes et de ses suites ;

– payer les travaux décidés par une assemblée de copropriétaires à partir de ce jour, le Promettant s'engageant, pour sa part, à payer ceux décidés jusqu'à ce jour, qu'ils soient, dans l'un ou l'autre cas, exécutés ou non.

FINANCEMENT

Somme à financer :

Prix de la vente :

Provision pour frais d'acte (pour mémoire)

Total :

Si le Bénéficiaire achète avec apport personnel sans emprunter :

L'Acquéreur déclare qu'il n'envisage pas de financer son acquisition avec un emprunt et renonce en conséquence à la condition suspensive relative au financement. Conformément à l'article L312-16 du code de la consommation, l'Acquéreur confirme cette renonciation en recopiant de sa main la déclaration suivante : « Je, soussigné(e) , acquéreur du présent compromis de vente, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, néanmoins, je souhaitais solliciter un prêt, je ne pourrais plus me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue au livre III chapitre II du code de la consommation relatif au crédit immobilier ».

Si le Bénéficiaire achète avec un emprunt :

Condition suspensive relative au financement. La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne, d'ici leau plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition. Compte tenu de ses deniers personnels (.....), le Bénéficiaire doit emprunter une somme de à l'aide prêts tels que :

- Montant maximal de remboursements mensuels
- Montant maximal du taux d'intérêt : %
- Durée minimale du prêt : années.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Bénéficiaire aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global d'emprunts nécessaire au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement telles qu'indiquées ci-dessus.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1. Conditions suspensives générales

Les parties soumettent formellement la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes, stipulées au seul profit de l'Acquéreur qui pourra toujours y renoncer :

Capacité, pouvoir : que le Vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;

Urbanisme : qu'un certificat d'urbanisme concernant les biens objet du présent compromis soit obtenu et qu'il ne révèle aucune charge ou servitude de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou à rendre l'immeuble impropre à sa destination ;

Droit de préemption : les parties reconnaissent avoir été informées que la présente vente peut être soumise à un droit de préemption si le bien est situé dans un secteur sauvegardé, une zone soumise au droit de préemption urbain ou tout périmètre de restauration immobilière. En cas d'exercice du

droit de préemption, l'Acquéreur reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans formalité la somme remise au séquestre.

RETRACTATION

La présente promesse a pour objet l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation par un acquéreur non professionnel et l'acte est conclu entre deux non professionnels : L'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation instaure un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception au Bénéficiaire. La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes.

Si le Bénéficiaire n'exerce pas son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, l'indemnité constituera un acompte sur le prix de vente. S'il exerce son droit de rétractation, le Bénéficiaire récupérera cette somme, sans pénalités ou retenues.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le Bénéficiaire dépose entre les mains de notaire à, séquestre choisi d'un commun accord des parties comme dépositaire de ce versement. Son montant s'élève à 10% du prix de vente, soit (.....€). Ce versement s'imputera sur le prix de vente, sauf application d'une des conditions suspensives énoncées aux présentes auquel cas il sera restitué au Bénéficiaire.

DELAI

La présente promesse est consentie jusqu'au au plus tard. Faute par le Bénéficiaire d'avoir levé l'option à cette date, il sera déchu de tout droit et l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Promettant. La levée d'option prendra la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout litige à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens à vendre.

Fait à :

Le :

En autant d'exemplaires que de parties

Le Promettant

Signature

précédée de lu et approuvé bon pour accord

Le Bénéficiaire

Signature

précédée de lu et approuvé bon pour accord

FAQ

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

La promesse unilatérale de vente est un engagement unilatéral du propriétaire envers le candidat acheteur (que l'on nomme le "bénéficiaire"). Il s'agit d'un avant-contrat qui précède la signature de l'acte définitif devant le notaire. Cet avant-contrat permet de donner une option de préemption à un candidat potentiel pendant une durée déterminée, à l'issue de laquelle l'acheteur devra lever l'option ou non, en vue de conclure la vente.

Comment annuler une promesse unilatérale de vente ?

Afin d'annuler la promesse de vente, il est nécessaire de respecter les procédures prévues par la loi. Le bénéficiaire de la promesse unilatérale peut procéder à son annulation lors du délai de rétractation, en adressant une lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire. Une fois le délai de rétractation échu, le bénéficiaire peut annuler la promesse mais il ne pourra réclamer le remboursement au titre de l'indemnité d'immobilisation. Par ailleurs, le vendeur sera également en droit

de demander des dommages et intérêts.

Quelle est la différence entre une promesse unilatérale de vente et une promesse synallagmatique ?

A la différence de la promesse unilatérale de vente, la promesse synallagmatique (appelée communément compromis de vente) matérialise un engagement ferme du vendeur ainsi que de l'acheteur de conclure la vente à un prix déterminé.