

Promesse de vente : unilatérale ou synallagmatique ?

Promesse de vente : unilatérale ou synallagmatique ?

Préalablement à la vente d'un bien immobilier, il faut signer un contrat préliminaire : la promesse de vente .

Cet acte peut revêtir 2 formes différentes : promesse unilatérale, ou promesse synallagmatique.

□ **Dans la promesse unilatérale**, seul le vendeur (généralement désigné comme « le promettant ») s'engage à vendre ; l'acquéreur (« le bénéficiaire ») n' est pas contraint d'acheter.

En contrepartie, il verse une somme, parfois dénommée indemnité d'immobilisation, déposée en séquestre (Avocat, Notaire, agent immobilier).

Il s'agit du prix de l'exclusivité que lui consent le promettant, qui lui réserve le bien et s'interdit de le vendre à un autre pour la durée stipulée.

Lorsqu' arrive l'échéance convenue pour la vente définitive (la réitération, devant notaire), si le bénéficiaire achète, la somme qu'il aura versée prend la nature d'un acompte et s'impute sur le prix.

S'il n'achète pas, l'indemnité d'immobilisation doit rester acquise au promettant/vendeur.

Cette forme était souvent utilisée par les promoteurs immobiliers dont les opérations sont toujours très longues, et soumises à de nombreuses conditions et contraintes : lotissement et viabilisation de terrain, autorisations administratives, règles d'urbanisme, permis de construire, purge des recours des tiers...

Aussi le bien est-il promis sous conditions de réalisation de ces conditions suspensives, pour une signature définitive dans un délai souvent long (plusieurs mois, parfois même plus d'une année).

Si en définitive le projet ne peut se faire, le promoteur/bénéficiaire renonce et verse en contrepartie une indemnité au promettant/vendeur, qui aura réservé le bien en vain.

Cette forme s'est étendue : de nombreux notaires utilisent la promesse unilatérale pour des ventes « classiques » entre particuliers.

Ce type de contrat serait plus sûr, la bonne exécution en serait garantie par l'indemnité versée, acquise au vendeur/promettant en cas de désistement de l'acquéreur/bénéficiaire.

Les cas de contentieux seraient réduits : en particulier, par rapport à la promesse synallagmatique, le vendeur ne peut, a priori, pas reprocher au bénéficiaire de ne pas acquérir.

La promesse unilatérale doit obligatoirement être enregistrée auprès de la recette des impôts, dans un délai de 10 jours, au coût fixe de 125 euros, sous peine de nullité.

□ **Dans la promesse synallagmatique**, chacune des parties s'engage .

Le vendeur doit vendre, et l'acheteur doit payer le prix, sous réserve bien entendu de la réalisation des conditions suspensives, dont l'une des plus importantes est en général l'obtention d'un emprunt.

Lors de la signature de la promesse, l'acquéreur verse une somme en séquestre (en général 5 ou 10 % du prix).

Quand la vente se réalise, cette somme est imputée sur le prix de vente.

Si elle ne se réalise pas, notamment en cas de non réalisation d'une condition suspensive, le séquestre devra la restituer à l'acquéreur.

En cas de contentieux, chacun s'étant engagé, la partie qui s'estime lésée et invoque la faute de l'autre pourra demander au juge la réalisation forcée de la vente, ou sa résolution.

En cas de défaillance fautive de l'acquéreur (son prêt lui a été accordé par exemple mais néanmoins il se refuse à payer), il est en général convenu que la somme séquestrée sera attribuée au vendeur à titre d'indemnité (clause pénale).

Ce sera néanmoins au juge de trancher le différend.

Dans l'attente de la décision définitive, la somme restera séquestrée.

Les parties peuvent se trouver ainsi dans une situation incertaine à l'échéance prévue pour la signature de l'acte notarié, puisque chacune s'est engagée.

Le vendeur est-il libre de remettre en vente, l'acquéreur de rechercher un autre lien ?

Ce risque peut-être prévenu par la rédaction méticuleuse dans l'acte d'une clause résolutoire de plein droit prévoyant que la vente sera résolue en cas de défaillance d'une des parties, chacune étant alors autorisée à reprendre sa liberté, ce qui n'exclut pas indemnisation.