Image not found or type unknown

QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE ET UNE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ?

Fiche pratique publié le **20/06/2022**, vu **7455 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Bien que non obligatoire, la signature d'une promesse de vente entre un vendeur et un acheteur en préalable à la vente d'un bien immobilier est un acte usuel du processus de vente.

On distingue la promesse synallagmatique de vente et la promesse unilatérale de vente.

DÉFINITION

- **LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE** est un contrat par lequel le **promettant** (vendeur) **s'engage** envers le **bénéficiaire** (acquéreur potentiel) à **vendre son bien** à des conditions déterminées et pendant un certain délai, dans le cas où le bénéficiaire souhaiterait contracter : celui-ci peut décider de **lever l'option**.

D'un côté le promettant ne peut pas se désengager, de l'autre le bénéficiaire a deux options :

- Soit il accepte et le contrat de vente est formé à la date de la levée d'option

- Soit il refuse et le contrat n'est pas formé

- **LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE** est un acte par lequel le **promettant** (vendeur) **s'engage à vendre son bien** à un prix déterminé à un **bénéficiaire** (acquéreur) qui **s'engage à le lui achete**r.

Les deux parties sont engagées l'une envers l'autre : le vendeur à vendre et l'acquéreur à acquérir, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives comme l'obtention d'un prêt par exemple.

FORMATION DES PROMESSES DE VENTE

La promesse synallagmatique n'est subordonnée à aucun formalisme. Elle peut être conclue par acte sous seing privé, c'est-à-dire rédigée et signée par les parties ou rédigée par un tiers (agent immobilier, notaire) et signée par les parties.

A l'inverse, la promesse unilatérale est un contrat formel puisqu'elle est nulle « *si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de 10 jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire* ».

PAIEMENT D'UN DÉPÔT DE GARANTIE OU D'UNE INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Qu'elle soit synallagmatique ou unilatérale, la promesse de vente prévoit généralement que le futur acheteur verse une somme d'argent (comprise entre 5 et 10 % du prix de vente) dont la nature diffère : pour la promesse synallagmatique, un **dépôt de garantie** ; pour la promesse unilatérale, une **indemnité d'immobilisation**.

En cas de réalisation de la vente, cette somme vient en déduction du prix.

En cas de défaillance du bénéficiaire, cette somme vient, dans le cadre d'une promesse synallagmatique, en déduction de l'éventuelle clause pénale tandis que, dans le cadre d'une promesse unilatérale, elle est versée au promettant (**voir l'article sur mon site**).

En cas de rétractation du bénéficiaire non professionnel dans le **délai légal de 10 jours** après la signature, cette somme lui est restituée.

Au stade de l'exécution, qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, si l'une des parties refuse de respecter son engagement, les voies de recours sont équivalentes : exécution forcée ou allocation de dommages et intérêts.

Me Michèle BARALE

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés