



# Promesse unilatérale de vente : le sort de l'indemnité d'immobilisation

publié le 11/10/2015, vu 8046 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

**L'article rappelle la définition de la promesse unilatérale de vente et aborde la question particulière de l'indemnité d'immobilisation.**

La promesse unilatérale de vente est un avant-contrat à la vente, c'est-à-dire un contrat préparatoire avant la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

Le vendeur (dénommé promettant) s'engage auprès du potentiel acquéreur (dénommé bénéficiaire) à lui vendre exclusivement son bien pendant une durée déterminée (en général deux à trois mois) à un prix fixé.

Le bien est « bloqué » au bénéfice du futur acquéreur, puisque le vendeur s'interdit de renoncer à la vente ou de proposer le bien à un autre acquéreur.

Le futur acquéreur bénéficie d'une option sur le bien, c'est-à-dire de la possibilité qui lui est offerte pendant le délai déterminé de conclure ou de renoncer à la vente.

En contrepartie de cette promesse, le bénéficiaire verse au vendeur une indemnité d'immobilisation qui est le prix de l'exclusivité donné au bénéficiaire.

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est librement fixé par les parties. Il est d'usage que l'indemnité d'immobilisation soit égale à 10% du prix de vente.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation suit la décision du bénéficiaire de la promesse de vente :

- En cas de décision d'acheter le bien, le montant de l'indemnité s'impute sur le prix de vente total,
- En cas de renonciation à l'achat ou si l'option n'est pas levée dans le délai fixé par les parties, l'indemnité reste acquise au vendeur à titre de dédommagement.

Si le bénéficiaire décide de lever l'option, la vente est formée et l'acquéreur est donc définitivement engagé, sauf les cas prévus par la loi (délai de rétractation de 10 jours, conditions suspensives...).

Les litiges relatifs à la promesse unilatérale de vente concernent souvent le refus de vendre ou d'acheter après la levée de l'option et le sort de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus du promettant de signer l'acte définitif chez le notaire, le bénéficiaire peut intenter une procédure judiciaire pour obtenir que le promettant exécute ses obligations ou que le jugement puisse valoir acte de vente. Le bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente pourra solliciter des dommages et intérêts.

En cas de vente à un tiers malgré la levée de l'option par le bénéficiaire, ce dernier pourra récupérer l'indemnité d'immobilisation et rechercher la responsabilité contractuelle du promettant. Toutefois, la vente au tiers pourra être difficilement remise en cause.

En cas de refus du bénéficiaire après la levée de l'option de signer l'acte définitif de vente chez le notaire, le promettant pourra obtenir la résolution de la vente et conserver l'indemnité d'immobilisation.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

[contact@vanitou.com](mailto:contact@vanitou.com)

Tél : 01.42.66.44.84