



Promesse de vente et désistement du vendeur

Par **ManonC**, le **27/03/2019** à **18:45**

Bonjour,

Nous avons signé avec mon conjoint une promesse de vente (et non pas une offre d'achat) le 18 mars 2019, et avons donc un délai de rétractation jusqu'au 28 mars. Or, le 26 mars 2019, la propriétaire nous envoie un mail nous disant qu'une autre personne lui a fait une offre de 4000 euros supérieure à la nôtre, et qu'elle nous demande donc de nous désister ou de nous aligner. De plus, nous nous sommes aperçus à ce moment là que son appartement était toujours en vente sur le bon coin et elle nous a dit ce jour là avoir continué à recevoir des personnes pour visiter son appartement.

Nous ne souhaitons pas nous désister ni nous aligner puisque nous avons convenu d'un prix et que nous avons tous trois signé la promesse de vente.

Nous avons donc aujourd'hui envoyé par LRAR notre confirmation de réaliser l'achat au prix fixé par la promesse de vente. Toutefois, nous n'avons pas enregistré ladite promesse auprès du service des impôts, la propriétaire nous ayant dit qu'elle s'occupait de tout.

Que faire ? Devons nous enregistrer la promesse ?

Nous avons déjà rendez vous avec un notaire pour lui exposer la situation mais cela sera après le 28 mars.. Nous sommes un peu démunis.

Merci d'avance !

Par **nan44**, le **27/03/2019** à **19:27**

Bonsoir,

Quel est le type de promesse que vous avez signé: une promesse unilatérale de vente ou une promesse synallagmatique?

Seule la première (la promesse unilatérale) doit impérativement être enregistrée dans les 10 jours. A défaut d'enregistrement dans ce délai, la promesse est nulle. Dès lors, si vous avez

signé une promesse unilatérale, il faut aller l'enregistrer demain.

Pour le reste, tout dépend du type de promesse

Cordialement

Par **ManonC**, le **27/03/2019** à **19:55**

Bonsoir,

Il s'agit, d'après ce que j'ai lu, d'une promesse unilatérale.

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Par **beatles**, le **28/03/2019** à **18:26**

Bonsoir,

Une promesse de vente est un avant-contrat qui n'engage contractuellement que le vendeur à vendre un bien immobilier à l'acquéreur, à un prix qu'ils ont convenu, si ce dernier décide de l'acheter dans un délai déterminé.

Durant le délai fixé, le vendeur ne peut plus rechercher un autre acquéreur à un prix supérieur, alors que l'acquéreur peut se retirer avant l'expiration du délai.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **28/03/2019** à **18:34**

Bonjour,

Effectivement, si le vendeur a signé une promesse unilatérale de vente, il s'est engagé à vous réserver la vente durant un certain temps (indiqué sur le document).

Il vous suffit d'accepter cette vente pour qu'elle soit conclue.

Durant la validité de l'offre, le vendeur ne peut pas proposer le bien à un autre acheteur. Et bien entendu, si vous acceptez d'acheter, le vendeur est obligé de vous vendre.

En revanche, cette promesse doit être enregistrée...

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalité/achat-et-vente-les-étapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalité/achat-et-vente-les-étapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente[/url]

[quote]

La promesse de vente

Dans la **promesse de vente** (appelée aussi "**promesse unilatérale de vente**"), le propriétaire s'engage auprès du candidat acheteur (nommé bénéficiaire) à lui vendre son bien à un prix déterminé. Il lui donne ainsi en exclusivité une "option" pour un temps limité (généralement deux à trois mois).

Durant cette période, il lui est interdit de renoncer à la vente ou de proposer le bien à un autre acquéreur. Le candidat acheteur bénéficie, lui, de la promesse pour décider s'il souhaite acheter ou non. Un avantage incontestable ! En contrepartie, il verse au vendeur une indemnité d'immobilisation en principe égale à 10 % du prix de vente. S'il se décide à acquérir, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler. Mais s'il renonce à acheter ou s'il ne manifeste pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise au propriétaire à titre de dédommagement.

Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès de la **recette des impôts**, dans les dix jours qui suivent la signature. Par ailleurs, lorsqu'elle est consentie pour une durée supérieure à 18 mois, elle doit être réalisée par [acte authentique](#). Les droits d'**enregistrement**, payés par l'acquéreur, s'élèvent à 125 €.

Souvent pressés de conclure, acheteur et vendeur s'imaginent parfois que la signature de l'avant-contrat n'engage pas à grand-chose. C'est faux : malgré son nom, cet accord préliminaire constitue un véritable "contrat", qui entraîne des obligations importantes pour les deux parties. Il leur permet de préciser les conditions de la future vente et marque leur accord. Bien qu'il ne soit pas légalement obligatoire, ce document se révèle donc indispensable.

[/quote]