



RÉDIGER UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE D'UN IMMEUBLE



La promesse unilatérale de vente prépare la vente définitive. Le promettant s'engage à vendre son bien à un prix déterminé ou déterminable au bénéficiaire. Ce dernier, en acceptant la promesse, devient titulaire d'une option pendant un certain délai prévu par la promesse : acquérir ou non.



L'acceptation de la promesse par le bénéficiaire la distingue de la simple offre de contracter. Le droit d'option du bénéficiaire quant à lui marque la différence entre la promesse unilatérale et la promesse synallagmatique.



Le promettant



Le bénéficiaire



Signature de la promesse
acte authentique ou acte SSP

Mentions principales

- Désignation de l'immeuble
- Prix de vente
- Conditions suspensives
- Délai d'option :
 - doit être plus long que celui prévu pour la réalisation d'une condition suspensive prévue dans la promesse
 - possible de prévoir que l'option ne pourra être levée avant une certaine date
 - recommandé de prévoir les modalités de la levée de l'option (lieu et LR/AR, notification par huis-sier, déclaration notariée)
- Indemnité d'immobilisation généralement à 5 à 10 % du prix de vente
- Cession et faculté de substitution :
 - si la promesse est consentie *intuitu personae*, possibilité d'organiser les modalités de cession du droit d'option
 - si la promesse n'est pas consentie *intuitu personae*, elle peut prévoir au profit du bénéficiaire une clause dite de « substitution »
- Faculté de rétractation du bénéficiaire : le bénéficiaire non-professionnel peut se rétracter dans un délai de **10 jours** (si immeuble à usage d'habitation)

Consentement à la promesse

Consentement à la promesse

Consentement à la vente définitive

Droit d'option du bénéficiaire

