L’annulation de la promesse de vente

Description

La promesse de vente est un avant-contrat strictement encadré par la loi. Il existe un délai légal de rétractation pour procéder à l’annulation de cet acte juridique. En outre, il est nécessaire de respecter certaines formalités.

Flash actu : suivant la loi Climat et résilience du 22 août 2021, afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d’une maison ou d’un appartement dont le DPE est classé F ou G.
Modèle de compromis de vente

Qui engage la promesse de vente ? Qui peut l’annuler ?

La promesse de vente est un avant-contrat qui précède la signature de l’acte définitif devant le notaire. Elle peut se présenter sous la forme :

- D’une promesse unilatérale de vente réformée;
- D’un compromis de vente ou promesse synallagmatique de vente.

La signature de cet avant-contrat n’est pas obligatoire, mais utile pour valider certaines conditions préalables à la vente d’un immeuble telles que :

- L’absence de servitudes ;
- L’obtention d’un prêt ;
- La purge du droit de préemption.

La différence entre la promesse unilatérale et le compromis de vente

© 2023 LEGALPLACE SAS

Il est nécessaire de faire la distinction entre ces deux avant-contrats en apparence similaires. En effet, la promesse unilatérale de vente engage uniquement le vendeur, l'acheteur étant libre d'acquérir ou non l'immeuble. Néanmoins, ce dernier est tenu de verser au propriétaire un acompte (indemnité d'immobilisation) jusqu'à 10 % de la valeur du bien lors de la signature de l'acte.

En revanche, le compromis de vente crée des obligations envers les deux parties. Ce type d'avant-contrat intervient lorsque le vendeur et l'acheteur sont certains de vouloir conclure la vente de la maison, de l'appartement ou du terrain.

Dans tous les cas, les parties sont libres de rédiger et de signer les avant-contrats sans intermédiaire (signature sous seing privé). Toutefois, il est recommandé de faire appel :

- À un agent immobilier ;
- À un notaire (acte authentique).

Bon à savoir : la promesse unilatérale de vente réalisée sous seing privé est impérativement enregistrée aux services des impôts dans les 10 jours ouvrables. Par ailleurs, en matière de compromis de vente, l'acte authentique est exigé si sa durée de validité dépasse 18 mois.

Le contenu de la promesse de vente

La promesse de vente contient certaines informations relatives :

- Aux parties ;
- Aux biens ;
- À la vente.

Les informations concernant les parties	• L'identification du vendeur et de l'acquéreur • Leur signature

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les informations concernant le bien	• L’identification du bien immobilier (adresse, ainsi que description détaillée de l’immeuble et de ses annexes) • L’origine du bien (acte notarié, date du précédentacte de vente, identité de l’ancien propriétaire, etc.) • L’existence d’une servitude et/ou d’une hypothèque
Les informations concernant la vente	• Le prix de vente • Les modalités de paiement • Les honoraires de l’agent immobilier et l’identité de la personne qui doit les payer • Les informations concernant les conditions d’exercice du droit de rétractation • Les conditions suspensives à la promesse de vente • La date limite pour signer l’acte de vente définitif • La date de disponibilité du bien

Il est à noter que la promesse de vente s’accompagne toujours du dossier de diagnostic technique ou DTT.

Qui peut annuler la promesse de vente ?

En matière de promesse unilatérale de vente, l’acquéreur est libre de se rétracter. Ainsi, la vente du bien immobilier n’aura pas lieu.

Le compromis est plus contraignant pour l’acheteur puisqu’il s’est engagé à acquérir l’immeuble mis en vente par le propriétaire. Leurs engagements étant définitifs, aucune des deux parties n’a le droit de se rétracter. Si l’une d’elles se désiste après la signature (hors délai de rétractation et clauses suspensives), l’autre a la possibilité de saisir le tribunal pour demander une transaction immobilière forcée.

Existe-t-il un délai de rétractation de la promesse de vente ? Pour qui ?

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le Code de la construction et de l'habitation, en son article L271-1, prévoit un délai de rétractation après la signature de la promesse de vente. Cette mesure de protection offre à son bénéficiaire le temps nécessaire pour réfléchir sur sa décision.

Le délai de rétractation

Que ce soit en matière de promesse unilatérale ou de compromis de vente, le délai de rétractation est de 10 jours ouvrables. Il commence :

- Le lendemain de la remise de la promesse de vente en main propre ;
- Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception qui notifie la promesse de vente.

Le délai de rétractation est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant si le dernier jour tombe sur :

- Un samedi ;
- Un dimanche ;
- Un jour chômé ou férié.

Le bénéficiaire du droit de rétractation

Dans tous les cas, l'unique bénéficiaire du droit de rétractation est l'acquéreur du bien immobilier. Ce dernier est libre de renoncer à la vente s'il respecte le délai légal. S'il existe plusieurs acheteurs, chacun reçoit en son nom la promesse de vente et a la faculté d'exercer individuellement son droit de rétractation. Il en est de même pour les acquéreurs mariés.

Si les époux reçoivent une seule lettre recommandée à leurs noms, celle-ci prend effet uniquement si l'avis de réception porte leur signature ou si le signataire est mandaté pour représenter son époux(se). Dans le cas contraire, le délai de rétractation ne vaut que pour le conjoint signataire.

Bon à savoir : la rétractation du compromis unilatéral de vente par le vendeur pendant le délai laissé au potentiel acheteur ne produit aucun effet sur la formation du contrat promis. L'acquéreur est toujours en droit de demander l'exécution forcée de son engagement s'il a levé son option d'achat.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Comment annuler une promesse de vente ?

Pour annuler la promesse de vente, il est nécessaire de respecter les procédures prévues par la législation.

Au sein du délai légal de rétractation

La rétractation de la promesse de vente par l'acquéreur s'effectue via une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée :

- Au vendeur pour un avant-contrat ou un compromis de vente signé entre particuliers sans notaire;
- Au notaire pour un avant-contrat réalisé par acte authentique.

A noter : La liste des pièces à fournir pour la signature du compromis de vente devant un notaire est obligatoire.

La mention du motif de la rétractation n'est pas obligatoire. La date d'envoi de la lettre recommandée sera prise en compte pour vérifier si l'acquéreur a respecté le délai légal.

L'annulation de la promesse unilatérale ou du compromis de vente n'entraîne pas de pénalité pour l'acheteur ni de recours légal pour le propriétaire. En cas de dépôt de garantie, celle-ci est entièrement remise à l'acquéreur.

À la fin du délai de rétractation

À l'expiration du délai de rétractation, l'acquéreur a la possibilité d'annuler la promesse de vente. Dans ce cas, le vendeur conserve l'indemnité d'immobilisation versée au moment de la signature de l'avant-contrat. Par ailleurs, il a la possibilité de poursuivre l'acquéreur pour demander :

- Des dommages-intérêts (environ 5 à 10 % du prix de vente) ;
- L'exécution de la vente.

La rétractation de l'avant-contrat par l'acquéreur pour non-réalisation d'une clause suspensive entraîne l'annulation de la vente immobilière sans aucune pénalité. Le

© 2023 LEGALPLACE SAS

vendeur est tenu de restituer les sommes versées au moment de la signature du compromis. Voici des exemples de clauses suspensives d'une promesse de vente :

- Le financement par les banques ;
- L'absence d'une servitude ;
- La vente d'un autre bien immobilier par l'acquéreur.

Lettre type de rétractation ou d'annulation de la promesse de vente

Nom et prénoms de l'expéditeur

N° Rue

CP Ville

Nom et prénoms du destinataire

N° Rue

CP Ville

Objet : Rétractation d'une promesse de vente

Madame/Monsieur,

Nous avons signé une promesse de vente à la date du (préciser la date de signature). Cet avant-contrat porte sur l'achat du bien immobilier situé à l'adresse (adresse). Je confirme avoir reçu un exemplaire de cette promesse de vente le (préciser la date de réception).

Conformément aux articles L 271-1 et L 272-2 du Code de la construction et de l'habitation, je vous notifie ma décision de ne pas donner suite à mon projet d'achat.

Cette rétractation intervient dans les délais prévus par les articles mentionnés, soit 10 jours au plus tard à compter de la réception de la lettre

© 2023 LEGALPLACE SAS

recommandée notifiant l’avant-contrat. Par conséquent, je vous prie, Monsieur/Madame, de me restituer la somme de (préciser le montant) que je vous ai remise par chèque (préciser le numéro) lors de la signature de la promesse de vente.

Veuillez recevoir, Madame/Monsieur, l’assurance de ma considération distinguée.

© 2023 LEGALPLACE SAS