

Réunion du 10 janvier 2023

**Promesse unilatérale de vente et
promesse synallagmatique de vente :
les pièges à éviter.**

**Par Me Christophe BUFFET
Avocat spécialiste en droit immobilier**

- Les deux contrats préparatoires ou avant contrats.
- Le compromis de vente ou promesse synallagmatique de vente.
- La promesse unilatérale de vente.

Comment les distinguer : la levée d'option.

Piège :

La Lettre recommandée avec accusé réception confirmative de la condition suspensive

Piège :

La condition suspensive de l'obtention d'un prêt

Le montant du prêt

Le nombre de refus de prêt

Piège :

Le droit de rétractation de l'acheteur

Piège :

Toute promesse de vente, qu'il s'agisse d'une promesse synallagmatique de vente ou d'une promesse unilatérale de vente doit être passée par devant notaire si sa durée de validité initiale ou renouvelée excède 18 mois et si le vendeur est une personne physique. À défaut elle est nulle.

Piège :

Il arrive parfois que le notaire écrive par erreur dans la promesse de vente, synallagmatique ou unilatérale, que l'acheteur bénéficie du droit de rétractation existant en matière de vente d'un immeuble d'habitation au profit du non professionnel.

Piège :

Que se passe-t-il si le vendeur signe deux promesses synallagmatiques de vente successives au profit de deux acheteurs différents ?

Piège :

L'indemnité d'immobilisation

Piège :

Toute promesse unilatérale de vente portant sur un bien immobilier doit être passée par acte authentique ou si elle faite sous seing privé doit être enregistrée dans les dix jours de son acceptation par le bénéficiaire, à peine de nullité.

Piège :

Lorsque la promesse unilatérale de vente a été signée, le vendeur ne peut pas la retirer. Même s'il décide de le faire, la levée d'option par le bénéficiaire rendra la vente parfaite, et le bénéficiaire pourra demander la réalisation de la vente en justice.

Que se passe-t-il si une vente est conclue avec un tiers au mépris de la promesse unilatérale de vente dont ce tiers avait connaissance ?

QUESTIONS ?



Merci de votre présence

Prochaine réunion

Mardi 7 février 2023

De 18h00 à 20h00

L'audit énergétique et DPE

Présentée par la société HELLIOS

Cité des Associations

58 bd du Doyenné

49000 Angers
