

La promesse unilatérale de vente

Si le recours à la promesse synallagmatique de vente (ou compromis) était le principe, son usage devient l'exception.

Les remparts ont cédé face aux vertus de la Promesse Unilatérale de Vente (PUV) qui représente aujourd'hui 95 % des avant-contrats signés chez les notaires portant sur des biens immobiliers de toutes natures (appartements, maisons,...), sur les fonds de commerce ou les cessions de parts de société.

Définition

La PUV est le contrat aux termes duquel le propriétaire d'un bien (le promettant), prend l'engagement au profit d'un tiers (le bénéficiaire), de lui vendre un bien. Le bénéficiaire accepte l'engagement du promettant et dispose d'un délai pour lever l'option. Le bénéficiaire reste donc libre sous réserve de la réalisation de conditions suspensives (exemple l'obtention d'un prêt bancaire), de conclure ou non la vente dans le délai fixé par les parties au sein de la promesse. Ainsi seul le promettant est engagé dans la vente. Avec un compromis, les deux parties sont engagées dès la signature de l'avant-contrat, sous réserve toutefois de la

réalisation des conditions suspensives convenues entre les parties.

Le recours à la PUV est ainsi plus favorable au bénéficiaire (acquéreur) puisque seul le promettant (vendeur) est engagé et que le bénéficiaire dispose d'une faculté d'acquiescer dépendant de sa seule volonté.

Il faudrait être inconscient pour un vendeur d'accepter de conclure un contrat tout en sachant que son acquéreur n'est pas engagé et reste libre ou non d'acheter !

En fait, avec une PUV, le vendeur peut trouver un avantage à retrouver rapidement sa liberté de vendre à autrui en cas de non-réalisation de la vente dans un délai déterminé. Aucune formalité de dénonciation de la promesse n'est à réaliser. Seule l'arrivée du terme (sans que le bénéficiaire n'ait levé l'option) suffit à libérer les parties et à permettre au promettant de vendre à quelqu'un d'autre.

A l'inverse avec un compromis, il appartient au vendeur, si toutes les conditions suspensives sont réalisées de faire dresser par son notaire un procès-verbal de carence et d'agir en justice pour obtenir l'exécution forcée du contrat. Ces formalités prennent du



La Promesse Unilatérale de Vente (PUV) représente 95 % des avant-contrats signés chez les notaires sur des biens immobiliers. Archives

temps, le vendeur reste tenu de son engagement de vendre et il ne peut pas vendre à un tiers plus diligent.

Si le vendeur retrouve plus facilement sa liberté avec une PUV, il aura pour autant perdu du temps ? Et le temps, c'est de l'argent !

C'est dans cette hypothèse que le versement par le bénéficiaire d'une indemnité d'immobilisation au moment de la signature de l'avant-contrat prend tout son sens. L'objectif est de dédommager le promettant pour avoir « bloqué » le bien dans le cas où le bénéficiaire renoncerait à acquiescer.

En cas de non-réalisation de la vente à la fin du délai de validité de la promesse, l'indemnité d'immobilisation est versée au vendeur sans aucune formalité. L'écoulement du temps suffit à ce que cette indemnité (généralement 5 % du prix) lui soit définitivement acquise.

Le vendeur retrouve sa pleine et entière liberté à l'arrivée du terme fixé par les parties et se trouve dédommagé par le versement de l'indemnité d'immobilisation pour le temps pendant lequel il a immobilisé le bien au profit de bénéficiaire. Le bénéficiaire quant à lui

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

AGENDA

- Salon de l'immobilier du Dauphiné Libéré, Alpexpo Grenoble. Testez les outils des notaires et bénéficiez de leur expertise.
- Conférences :
 - Vendredi 1er avril, 11h-12h
Acquiescer : « Comment rendre mes projets plus sûrs ? »
 - samedi 2 avril, 14h-15h : Achat en VEFA : tout ce qu'il faut savoir de la Réservation à la Livraison »
 - Dimanche 3 avril, 11h-12h : l'accession à la propriété par le dispositif de la location accession
- Retrouvez la rubrique VOS DROITS, « infos-conseils des notaires » sur le site www.ledauphine.com.
- A consulter : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr> - www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr - Facebook - NotaireCom - www.twitter.com/notairecom

garde la faculté de renoncer à l'acquiescer avec, certes, un coût... la perte de la somme qu'il aura versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

Nicolas JULLIARD, notaire