

Modèle Promesse Unilatérale de Vente Entre Particuliers -- France 2026

15 juin 2026

● Document

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Entre particuliers - Acte sous seing privé

- * *

Fait à \[Ville\], le \[Date complète : jour mois année\]

- * *

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 Le Promettant (Vendeur)

- **Nom et prénom** : \[NOM Prénom\]
- **Date de naissance** : \[JJ/MM/AAAA\]
- **Lieu de naissance** : \[Ville, Département, Pays\]
- **Nationalité** : \[Nationalité\]
- **Situation matrimoniale** : Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Divorcé(e) Veuf(ve)
- **Régime matrimonial** *(si marié(e))* : \[Communauté légale / Séparation de biens / Communauté universelle\]
- **Adresse complète** : \[Numéro, rue, code postal, ville\]
- **Téléphone** : \[Numéro\]
- **E-mail** : \[Adresse e-mail\]

Ci-après dénommé(e) « le Promettant »

- * *

1.2 Le Bénéficiaire (Acheteur)

- **Nom et prénom** : \[NOM Prénom\]
- **Date de naissance** : \[JJ/MM/AAAA\]
- **Lieu de naissance** : \[Ville, Département, Pays\]
- **Nationalité** : \[Nationalité\]
- **Situation matrimoniale** : Célibataire Marié(e) Pacsé(e) Divorcé(e) Veuf(ve)
- **Régime matrimonial** *(si marié(e))* : \[Communauté légale / Séparation de biens / Communauté universelle\]
- **Adresse complète** : \[Numéro, rue, code postal, ville\]
- **Téléphone** : \[Numéro\]
- **E-mail** : \[Adresse e-mail\]

Ci-après dénommé(e) « le Bénéficiaire »

- * *

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

2.1 Localisation et nature du bien

- **Adresse complète du bien** : \[Numéro, rue, code postal, ville\]
- **Nature du bien** : Maison individuelle Appartement Terrain Autre : \[Préciser\]
- **Étage** *(si applicable)* : \[Numéro ou RDC\]
- **Nombre de pièces principales** : \[Nombre\]

2.2 Surfaces

- **Surface habitable** *(loi Carrez pour copropriété)* : \[Nombre\] m²
- **Surface terrain** *(si applicable)* : \[Nombre\] m²
- **Surface utile** *(si garage/cave)* : \[Nombre\] m²

La surface habitable est celle mesurée selon la loi Carrez (article L. 261-4 du Code de la construction et de l'habitation). En cas de copropriété, cette surface est obligatoire.

2.3 Références cadastrales

- **Section cadastrale** : \[Section\]
- **Numéro de parcelle** : \[Numéro\]
- **Lieu-dit** *(si applicable)* : \[Lieu-dit\]

2.4 Régime de propriété

Pleine propriété - Le bien est la propriété exclusive du Promettant.

Copropriété - Le bien est situé dans un immeuble en copropriété.

- **Quote-part de tantièmes** : \[Nombre\] millièmes
- **Nombre de lots** : \[Nombre\]
- **Charges annuelles de copropriété** : \[Montant\] euros *(année \[année\])*
- **Syndic de copropriété** : \[Nom du syndic, adresse\]

2.5 Origine de propriété

Le Promettant est propriétaire du bien en vertu d'un acte notarié en date du \[Date\], reçu par **Maître \[Nom du notaire\]**, notaire à \[Ville\], **minute n° \[Numéro\]**.

Le Bénéficiaire pourra demander une copie de cet acte avant la signature de l'acte authentique.

- * *

ARTICLE 3 - PRIX ET MODALITÉS FINANCIÈRES

3.1 Prix de vente

Le prix de vente du bien est convenu entre les parties à la somme de :

\[Montant en chiffres\] euros (\[Montant en lettres\] euros)

Ce prix s'entend toutes taxes comprises, frais d'agence exclus.

3.2 Indemnité d'immobilisation

Une indemnité d'immobilisation de **\[Montant\] euros** *(maximum 10 % du prix de vente, soit \[Montant

maximal calculé\] euros)* sera versée par le Bénéficiaire au Promettant à la signature du présent acte.

Cette indemnité sera :

- **Imputable intégralement** sur le prix de vente à la signature de l'acte authentique
- **Conservée par le Promettant** en cas de non-exercice de l'option par le Bénéficiaire
- **Restituée au Bénéficiaire** en cas de non-réalisation de la vente pour cause de force majeure

L'indemnité d'immobilisation constitue une garantie de sérieux de la part du Bénéficiaire. Elle ne peut excéder 10 % du prix de vente selon la jurisprudence.

3.3 Modalités de paiement du solde

Le solde du prix sera payé à la signature de l'acte authentique chez le notaire selon les modalités suivantes :

Comptant - Paiement intégral en espèces, chèque ou virement bancaire

Avec prêt immobilier - Le Bénéficiaire s'engage à obtenir un financement bancaire pour un montant de \[Montant\] euros maximum, à un taux d'intérêt annuel maximal de \[Taux\] %, sur une durée maximale de \[Durée en années\] ans.

Voir Article 4 - Clauses suspensives pour les conditions de réalisation du prêt.

3.4 Frais d'enregistrement

Les frais d'enregistrement de la présente promesse (125 euros) seront à la charge de : Le Promettant Le Bénéficiaire Partage égal

- * *

ARTICLE 4 - CLAUSES SUSPENSIVES

Les clauses suspensives ci-dessous sont obligatoires. La non-réalisation de l'une d'elles libère le Bénéficiaire de son engagement, sans pénalité.

4.1 Obtention d'un prêt immobilier *(si applicable)*

La présente promesse est suspendue à l'obtention par le Bénéficiaire d'une offre de prêt immobilier pour un montant minimum de \[Montant\] euros, à un taux annuel maximal de \[Taux\] %, sur une durée maximale de \[Durée\] ans.

Le Bénéficiaire s'engage à :

- Constituer son dossier de demande de prêt dans un délai de \[Nombre\] jours à compter de la signature de la présente promesse
- Transmettre au Promettant une copie de la demande de prêt et du dossier constitué
- Informer le Promettant de toute décision de refus ou de modification des conditions dans les \[Nombre\] jours suivant la réception

Délai d'obtention du prêt : \[Nombre\] jours calendaires à compter de la signature de la présente promesse.

En cas de refus du prêt ou de conditions incompatibles avec celles prévues ci-dessus, le Bénéficiaire pourra se dégager de la présente promesse en justifiant du refus écrit de la banque.

4.2 Absence de servitudes non déclarées

La présente promesse est suspendue à la vérification que le bien n'est grevé d'aucune servitude non déclarée au Promettant, notamment :

- Servitude de passage
- Servitude de vue
- Servitude d'écoulement des eaux

- Servitude de mitoyenneté
- Droit de préemption

Le Promettant déclare, sur l'honneur, ne pas avoir connaissance de telles servitudes.

4.3 Absence de droit de préemption exercé

La présente promesse est suspendue à la vérification que :

- La commune n'exerce pas son droit de préemption urbaine (article L. 2141-1 du Code général des collectivités territoriales)
- La SAFER n'exerce pas son droit de préemption *(si le bien est à usage agricole ou forestier)*
- Aucun organisme public n'a exercé de droit de préemption

Le Promettant s'engage à déclarer à la mairie et à la SAFER (si applicable) la présente promesse de vente, conformément à la loi.

4.4 Absence de procédure d'expropriation

La présente promesse est suspendue à l'absence de toute procédure d'expropriation, de déclaration d'utilité publique ou de projet d'aménagement affectant le bien.

Le Promettant déclare, sur l'honneur, ne pas avoir reçu de notification d'expropriation ou de projet affectant le bien.

4.5 Conformité du bien aux normes de sécurité

La présente promesse est suspendue à la vérification que le bien est conforme aux normes de sécurité applicables, notamment :

- Installations électriques conformes aux normes NFC 15-100
- Installation de gaz conforme aux normes en vigueur
- Absence de risques sanitaires majeurs
- * *

ARTICLE 5 - DÉLAIS

5.1 Durée de validité de la promesse

La présente promesse de vente est valable pour une durée de **\[Nombre\] mois** *(généralement 2 à 3 mois)*, à compter de la date de signature du présent acte.

Date limite d'exercice de l'option : \[Date complète : JJ/MM/AAAA\]

5.2 Exercice de l'option

Le Bénéficiaire devra notifier au Promettant, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention d'exercer l'option d'achat au plus tard à la date limite indiquée ci-dessus.

À défaut de notification dans ce délai, la promesse sera caduque et l'indemnité d'immobilisation sera acquise au Promettant.

5.3 Signature de l'acte authentique

Une fois l'option exercée, les parties s'engagent à signer l'acte authentique chez le notaire dans un délai de **\[Nombre\] jours** *(généralement 30 à 60 jours)*.

Date limite de signature de l'acte authentique : \[Date complète : JJ/MM/AAAA\]

5.4 Délai de rétractation légal

Conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bénéficiaire dispose d'un délai de rétractation de 10 jours calendaires à compter de la signature de la présente promesse.

Ce délai court à partir du jour suivant la signature. Le Bénéficiaire peut se rétracter sans justification et sans pénalité en envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception au Promettant avant l'expiration de ce délai.

Cette rétractation entraîne la restitution intégrale de l'indemnité d'immobilisation.

• * *

ARTICLE 6 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES (DDT)

6.1 Dossier de Diagnostic Technique

Le Promettant s'engage à remettre au Bénéficiaire, avant la signature de l'acte authentique, un **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** complet et à jour, comprenant les diagnostics obligatoires suivants :

Diagnostics obligatoires pour tout bien :

- **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** - Obligatoire, réalisé depuis moins de 6 mois
- **État des risques et pollutions (ERP)** - Obligatoire, réalisé depuis moins de 6 mois
- **Diagnostic amiante** - Obligatoire si construction antérieure à juillet 1997

Diagnostics conditionnels :

- **Diagnostic plomb** - Obligatoire si construction antérieure à 1949
- **Diagnostic termites** - Obligatoire dans les zones à risque définies par arrêté préfectoral
- **Diagnostic électricité** - Obligatoire si installation antérieure à 1975
- **Diagnostic gaz** - Obligatoire si installation antérieure à 1975
- **Diagnostic assainissement non collectif** - Obligatoire si le bien n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement

6.2 Annexion du DDT

Le présent Dossier de Diagnostic Technique est annexé au présent acte et en constitue une partie intégrante. Le Bénéficiaire reconnaît avoir reçu et examiné l'ensemble de ces diagnostics avant la signature de la présente promesse.

6.3 Responsabilité du Promettant

Le Promettant garantit l'authenticité et la conformité des diagnostics fournis. En cas de diagnostic manquant ou non conforme, le Bénéficiaire pourra demander au Promettant de le compléter ou de le mettre à jour avant la signature de l'acte authentique.

• * *

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS

7.1 Bien vendu libre d'occupation

Le bien est vendu libre de toute occupation. Le Promettant s'engage à livrer le bien en l'état de vacance à la date de signature de l'acte authentique.

En cas d'occupation du bien à cette date, le Bénéficiaire pourra refuser la signature de l'acte authentique ou demander une réduction du prix correspondant aux frais d'expulsion.

7.2 Charges de copropriété *(si applicable)*

Montant des charges annuelles de copropriété : \[Montant\] euros *(année \[année\])*

Ces charges couvrent :

- Entretien des parties communes
- Assurance de l'immeuble
- Rémunération du syndic
- Travaux votés en assemblée générale

Travaux votés non payés :

- À la charge du Promettant (vendeur)
- À la charge du Bénéficiaire (acheteur)
- Partage : \[Préciser le partage\]

Montant estimé des travaux non payés : \[Montant\] euros

7.3 Taxe foncière

Montant de la taxe foncière (dernière année connue) : \[Montant\] euros *(année \[année\])*

La taxe foncière sera répartie entre le Promettant et le Bénéficiaire au prorata temporis à la date de signature de l'acte authentique.

7.4 Charges locatives *(si applicable)*

En cas de bien loué, les loyers et charges locatives seront répartis au prorata temporis à la date de signature de l'acte authentique.

7.5 État des lieux

Un état des lieux sera établi à la signature de l'acte authentique, en présence des deux parties ou de leurs représentants.

- * *

ARTICLE 8 - ENREGISTREMENT DE LA PROMESSE

8.1 Obligation d'enregistrement

Conformément à l'article 1589-2 du Code civil, la présente promesse unilatérale de vente doit être enregistrée auprès du service des impôts (Trésor public) dans un délai de 10 jours suivant sa signature, sous peine de nullité.

L'enregistrement est obligatoire et constitue une formalité essentielle pour la validité de la promesse.

8.2 Frais d'enregistrement

Les frais d'enregistrement s'élèvent à **125 euros** et seront à la charge de : Le Promettant Le Bénéficiaire
Partage égal

La partie responsable de l'enregistrement s'engage à effectuer cette formalité dans les 10 jours suivant la signature et à transmettre une copie de l'acte enregistré à l'autre partie.

8.3 Responsabilité de l'enregistrement

Le Promettant s'engage à effectuer l'enregistrement et à en supporter les frais.

Le Bénéficiaire s'engage à effectuer l'enregistrement et à en supporter les frais.

Les deux parties s'engagent conjointement à effectuer l'enregistrement.

- * *

ARTICLE 9 - ÉLECTION DE DOMICILE

Chaque partie élit domicile à l'adresse indiquée à l'Article 1 du présent acte pour l'exécution de la présente promesse.

Toute notification, mise en demeure ou acte judiciaire sera valablement signifiée à ces adresses.

● * *

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1 Bonne foi et transparence

Les parties s'engagent à agir de bonne foi et à se communiquer toute information pertinente concernant le bien et l'exécution de la présente promesse.

10.2 Frais de notaire

Les frais de notaire pour la signature de l'acte authentique seront à la charge du Bénéficiaire, conformément à la loi.

10.3 Responsabilité civile

Le Promettant garantit qu'il est propriétaire du bien et qu'il a le droit de le vendre. En cas de vice caché ou de défaut de propriété, le Promettant sera responsable des dommages et intérêts.

10.4 Modification de la promesse

Toute modification de la présente promesse devra être consentie par écrit et signée par les deux parties.

10.5 Nullité partielle

Si une clause de la présente promesse était déclarée nulle ou inapplicable, les autres clauses resteraient en vigueur et seraient exécutées selon leur sens.

● * *

ARTICLE 11 - SIGNATURES

11.1 Déclaration préalable à la signature

Les parties déclarent avoir lu et compris l'intégralité de la présente promesse. Elles reconnaissent avoir eu la possibilité de se faire conseiller par un professionnel du droit.

11.2 Signature du Promettant (Vendeur)

Fait à \[Ville\], le \[Date complète\]

Bon pour promesse de vente au prix de \[Montant en chiffres\] euros

Lu et approuvé

Signature du Promettant : \

Nom et prénom : \[À compléter en lettres capitales\]

Paraphe : \ \ \

11.3 Signature du Bénéficiaire (Acheteur)

Fait à \[Ville\], le \[Date complète\]

Bon pour promesse d'achat au prix de \[Montant en chiffres\] euros

Lu et approuvé

Signature du Bénéficiaire : \

Nom et prénom : \À compléter en lettres capitales\

Paraphe : \ \ \

- * *

ARTICLE 12 - ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent acte et en constituent une partie intégrante :

- **Dossier de Diagnostic Technique (DDT)** complet
- **Copie du titre de propriété** (acte notarié ou extrait de titre)
- **Règlement de copropriété et état daté** *(si applicable)*
- **Plan cadastral** du bien
- **Dernier avis de taxe foncière**
- **Dernier appel de charges de copropriété** *(si applicable)*
- **Attestation d'assurance de l'immeuble** *(si applicable)*
- **Procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété** *(si applicable)*
- * *

ARTICLE 13 - MENTIONS OBLIGATOIRES

13.1 Droit de rétractation

Le Bénéficiaire dispose d'un délai de 10 jours calendaires pour se rétracter, à compter du jour suivant la signature de la présente promesse, conformément à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La rétractation doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Promettant avant l'expiration du délai.

13.2 Absence de conseil juridique

Les parties reconnaissent que la présente promesse est établie entre particuliers, sans intervention de professionnel du droit. Elles ont la possibilité de consulter un avocat ou un notaire avant de signer.

13.3 Conformité légale

La présente promesse est établie conformément aux dispositions du Code civil, de la Loi Hoguet (n° 70-9 du 2 janvier 1970), de la Loi ALUR (n° 2014-366 du 24 mars 2014) et de la Loi Macron (n° 2015-990 du 6 août 2015), ainsi qu'à toute législation applicable en France au 1er janvier 2026.

- * *

ARTICLE 14 - DÉCLARATION RELATIVE AUX DROITS DE PRÉEMPTION

Le Promettant déclare, sur l'honneur :

- Que le bien n'est pas situé dans une zone où la commune exerce un droit de préemption urbaine
- Que le bien n'est pas situé dans une zone de préemption SAFER (si terrain agricole)
- Que le bien n'est pas soumis à un droit de préemption particulier

En cas de doute, le Promettant s'engage à vérifier auprès de la mairie et de la SAFER.

- * *

ARTICLE 15 - DÉCLARATION RELATIVE AUX SERVITUDES

Le Promettant déclare, sur l'honneur, que le bien n'est grevé d'aucune servitude non déclarée, notamment :

- Pas de servitude de passage
- Pas de servitude de vue
- Pas de servitude d'écoulement des eaux
- Pas de servitude de mitoyenneté
- Pas de droit de passage pour tiers

Le Bénéficiaire pourra vérifier ces déclarations auprès du notaire lors de la signature de l'acte authentique.

• * *

Signature des deux parties requise ci-dessus (Article 11)

• * *

PIED DE PAGE

Modèle de promesse unilatérale de vente entre particuliers - Esprit Sud-Est - www.espritsudest.com*

Document à titre indicatif, ne se substitue pas à un conseil juridique professionnel. Pour toute question, consultez un notaire ou un avocat spécialisé en droit immobilier.

Conformité légale : Code civil, Loi Hoguet, Loi ALUR, Loi Macron - Droit français 2026

• * *

NOTES POUR L'UTILISATEUR

Avant de signer :

1. **Complétez tous les champs** entre crochets `\[exemple]` avec les informations exactes
2. **Vérifiez les références cadastrales** auprès de la mairie ou du notaire
3. **Joignez obligatoirement** le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) complet
4. **Consultez un notaire** pour vérifier la conformité légale et les droits de préemption
5. **Enregistrez la promesse** auprès du Trésor public dans les 10 jours suivant la signature
6. **Conservez une copie** de l'acte enregistré

Délais clés à respecter :

- **10 jours** : délai de rétractation du Bénéficiaire
- **10 jours** : délai d'enregistrement auprès du Trésor public
- **\[À définir]** : délai d'obtention du prêt immobilier
- **\[À définir]** : délai d'exercice de l'option d'achat
- **\[À définir]** : délai de signature de l'acte authentique

Responsabilité :

Ce modèle est fourni à titre informatif. Il ne remplace pas un conseil juridique professionnel. Les parties sont responsables de la conformité de la promesse à leur situation particulière. En cas de doute, consultez un notaire ou un avocat.

• * *

Document généré conformément à la législation française en vigueur au 15 juin 2026.