

Le régime des avants-contrats

La promesse synallagmatique de vente ou compromis de vente constate, par écrit, l'accord des parties sur le prix et sur les modalités de la vente.

Elle peut stipuler une clause suspensive qui retardera ou annulera l'effet de la promesse du fait d'un événement indépendant de la volonté des parties tel que par exemple, la condition d'obtention d'un crédit bancaire ou de pièces comptables.

Elle peut également prévoir une clause de dédit au bénéfice d'une partie ou des deux parties. Elle leur permet ainsi de ne pas exécuter leur engagement en versant une somme convenue dans la promesse.

La promesse unilatérale de vente est un contrat écrit à l'initiative du vendeur dans lequel ce dernier s'engage à vendre son fonds à des conditions déterminées. L'acheteur est libre d'acheter ou de renoncer à son projet selon les conditions inscrites au dit contrat en levant l'option dans un délai défini.

S'il ne conclut pas la vente, il peut être amené à verser au vendeur une indemnité dite d'immobilisation correspondant au préjudice subi du fait de l'indisponibilité du fonds. La promesse unilatérale doit faire l'objet d'un enregistrement auprès de la recette des impôts dans les dix jours de sa signature.