

Fiche d'information

Une promesse d'achat sans problème

Lorsque vous êtes intéressé par une maison ou un appartement sur plan, vous devez généralement signer une promesse d'achat, qui vous oblige à verser un acompte. Dans ce cas, à quoi faut-il faire attention?

• Contenu de la promesse d'achat

La promesse d'achat doit intégrer tous les éléments contractuels essentiels du futur contrat de vente ou, au moins, les définir. Les données suivantes en font partie:

- désignation des parties contractantes
- objet de la vente
- prix d'achat
- accord d'un acompte (débit), si prévu

• Valable ou non?

Une promesse d'achat est juridiquement valable et exécutoire, si elle a été notariée. Mais c'est rarement le cas pour ce type de contrats. Conséquence: vous pouvez à tout moment vous rétracter du contrat et demander le remboursement de l'acompte. A l'inverse, vous n'avez aucune garantie juridique que l'achat du bien immobilier aura effectivement lieu.

• Acompte

Avant de verser un acompte, vérifiez la solvabilité du fournisseur. Renseignez-vous auprès de la commune, des architectes locaux et des anciens acquéreurs. Demandez un extrait du registre des poursuites. Dans le meilleur des cas, convenez de verser l'acompte directement sur un compte bloqué, libellé à votre propre nom et, si possible, rémunéré.

• Dommages-intérêts?

Si vous vous retirez d'une promesse d'achat authentifiée par un notaire, l'acompte (débit) est dû au profit du vendeur. Si cette mesure n'est pas suffisante pour couvrir ses dépenses, il peut encore faire valoir d'autres frais occasionnés, comme l'élaboration du contrat de vente ou les modifications qu'il a apportées à l'objet, suite à votre demande. Si la promesse d'achat n'a pas été authentifiée par un notaire, vous pouvez demander la restitution de l'acompte en cas de rétractation du contrat.

• Prescription

Le délai de prescription pour la demande de remboursement de l'acompte est, en principe, de trois ans à compter de la résiliation du contrat de réservation. Si vous n'apprenez que plus tard que vous disposez d'un droit de remboursement du montant, le délai commence à courir à cette date. Le délai de prescription absolu est de dix ans, à partir de la date du paiement. Attention: un rappel n'interrompt pas le délai de prescription. Il faut pour cela une poursuite ou la saisie du juge de paix.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.