Les sommes versées par l’acquéreur lors de l’avant-contrat

Publié le 22/10/2018

Indemnité d’immobilisation ou dépôt de garantie : quel est leur régime ?

Le versement d’une somme d’argent au moment de la conclusion de l’avant-contrat n’est pas obligatoire. Elle est cependant très fréquente en pratique, permettant de s’assurer du sérieux du candidat acquéreur et de sa solvabilité.

Si l’avant-contrat est conclu sans l’intermédiaire d’un professionnel (agent immobilier ou notaire), aucun versement ne peut avoir lieu avant la fin du délai de réflexion ou de rétractation de 10 jours (sauf dans le régime des contrats de construction de maisons individuelles, contrat préliminaire aux ventes d’immeuble à construire…).

•L’indemnité d’immobilisation dans une promesse de vente

La promesse de vente n’engage pas son bénéficiaire ; le versement d’une somme d’argent permet de compenser l’exclusivité du bien à son profit pendant une période donnée (le délai d’option). Le bénéficiaire est libre d’acheter ou non pendant la durée de ce délai.

Quel est le sort de cette indemnité ?

-Si le bénéficiaire de la promesse lève l’option –décide d’acheter-, le montant s’imputera sur le prix de vente.

-S’il ne lève pas l’option, la somme restera acquise au vendeur.

-S’il lève l’option mais que la condition suspensive prévue dans la promesse ne se réalise pas, l’indemnité, l’intégralité de la somme lui est restituée.

Dans les promesses de plus de 18 mois, le versement d’une indemnité d’immobilisation est

obligatoire et doit être d’un montant minimal de 5%.

•Le « dépôt de garantie » dans un compromis de vente

Dans un compromis, les deux parties sont définitivement engagées. La somme versée par l’acquéreur lors de la signature est généralement désignée comme un « dépôt de garantie », car elle permet de garantir le paiement du prix par l’acheteur.

Le montant est librement déterminé par les parties ; en pratique il représente entre 5 et 10 % du prix de vente.

Quel est le sort de ce montant ?

-Si l’acquéreur décide de ne pas signer l’acte de vente, la somme reste acquise au vendeur.

-Si la condition suspensive ne se réalise pas, le montant du dépôt de garantie lui est restitué (sauf si la non-réalisation lui est imputable, qu’il a volontairement fait échouer la vente).

(C) Photo : Fotolia