



Promesse de vente d'un immeuble : restitution du dépôt de garantie à l'acheteur par le vendeur

publié le 25/07/2013, vu 9489 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 29 mai 2013, la Cour de cassation a jugé que le bénéficiaire d'une promesse de vente d'un bien immobilier a seul qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie versé en exécution du contrat, même si ce dépôt a été versé par un tiers (Cass. Civ. 3, 29 mai 2013, n° 12-10070).

La signature d'une promesse synallagmatique de vente, sous condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire, est souvent accompagnée du versement d'un dépôt de garantie de la part de l'acheteur au vendeur.

En général, il est prévu que le dépôt de garantie reste acquis au vendeur si la promesse de vente ne se réalise pas du fait de l'acquéreur ou s'impute sur le prix de vente lors de la réitération de l'acte par acte authentique.

En revanche, le dépôt de garantie doit être restitué à l'acquéreur si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur ou si l'acquéreur a exercé sa faculté de rétractation dans le délai prévu à l'acte.

En l'espèce, deux personnes ont conclu une promesse de vente d'un immeuble, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

La vente n'ayant pas été réitérée par acte authentique, l'acquéreur a assigné le vendeur en restitution du dépôt de garantie.

La cour d'appel a déclaré cette demande de restitution irrecevable en retenant que l'acquéreur n'a pas qualité à agir puisque la somme a été versée par un tiers.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en considérant que :

« le bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente a seul qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie versé en exécution du contrat ».

La cour d'appel avait également condamné l'acquéreur à verser des dommages et intérêts au vendeur au titre de l'immobilisation du bien au motif qu'il ne justifiait pas que la non réalisation des conditions suspensives n'était pas due à sa faute.

Sur ce point aussi, l'arrêt d'appel est cassé par la Cour de cassation qui relève que l'acquéreur avait fait valoir sa faculté de rétractation dans le délai prévu à l'acte.

Il résulte de cette décision que le bénéficiaire d'une promesse de vente a seul qualité pour demander la restitution du dépôt de garantie, quand bien même ce dépôt aurait été versé par un

tiers.

La Cour de cassation ne fait ainsi qu'étendre à la promesse de vente d'un bien immobilier la solution déjà retenue en matière de bail d'habitation.

En effet, dans un arrêt du 7 avril 2010, la Cour de cassation a eu l'occasion de juger que :

« sauf stipulation expresse contraire, le locataire a qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie versé en exécution de son contrat de bail »
(Cass. Civ. 3, 7 avril 2010, n°08-21844).

En l'espèce, le dépôt de garantie avait été versé, non pas par le locataire, mais par une association 1% logement.

Cette décision illustre une fois de plus que la restitution du dépôt de garantie est souvent source de conflits lors de l'anéantissement d'une promesse de vente d'un immeuble comme lors de la remise des clés et de l'état des lieux de sortie en matière de bail d'habitation.

En effet, il arrive que le vendeur de l'immeuble comme le bailleur refusent de restituer le dépôt de garantie, au motif que le bénéficiaire de la promesse de vente ou le locataire qui le réclame ne l'a pas lui-même versé.

Dans une telle situation, l'arrêt démontre qu'il est possible pour le bénéficiaire de la promesse de vente ou le locataire, avec l'assistance d'un avocat spécialisé, d'obtenir la restitution du dépôt de garantie.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com