Image not found or type unknown

# Le sort de l'indemnité d'immobilisation dans une promesse de vente

**Jurisprudence** publié le **16/04/2019**, vu **7212 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

**La question de l'indemnité d'immobilisation dans les promesses de vente d'un bien immobilier engendre des problématiques très diverses.**

Dans quel cas l'indemnité d'immobilisation est restituée à l'acquéreur dans une promesse unilatérale ?

La promesse unilatérale de vente est un avant-contrat qui scelle un engagement entre un vendeur et un acheteur. Elle permet de réserver un logement à son futur acquéreur, qui dispose alors d'un délai de réflexion pour "lever l'option".

En retour, il devra généralement verser une "indemnité d'immobilisation" au vendeur.

La Cour de cassation définie l'indemnité d'immobilisation comme « le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la promesse » (Civ. 1re, 5 déc. 1995, no 93-19.874, Bull. civ. I, no 452).

En pratique, un montant d'indemnité d'immobilisation raisonnable oscille entre 5 et 10 % du prix de vente.

En effet, le droit positif a fixé qu'au-delà d'un certain seuil qui est évalué généralement à 20 % de la valeur du bien objet du contrat, la promesse devient synallagmatique (Caen, 16 févr. 1970, D. 1970. 399),

Il en ressort également que la promesse peut devenir synallagmatique bien que l'indemnité représente seulement 10 % du prix de vente, en raison de la brièveté du délai dans lequel est enfermée l'option.

Dans le cas d'une promesse unilatérale l'indemnité d'immobilisation sera restituée à l'acquéreur, s'il exerce sa faculté de rétractation ou si les conditions suspensives ne se réalisent pas (notamment s'il n'obtient pas le prêt nécessaire à son acquisition) dans le délai prévu dans la promesse.

Toutefois, si l'acquéreur renonce à l'acquisition, parce qu'il a changé d'avis, et que les conditions de la promesse sont toutes réalisées, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au vendeur, s'apparentant à un dédit.

Elle sera également acquise au vendeur dans le cas où le comportement de l'acquéreur n'a pas permis de remplir les conditions d'exécution du contrat.

Votre bien dévoué.

Franck AZOULAY.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés