



Le paiement par dation en immobilier : ce mode de paiement présente-t-il des risques légaux ?

Conseils pratiques publié le **05/10/2021**, vu **4183 fois**, Auteur : [interdroitnet](#)

Dans le cadre d'une vente de terrain, maison ou d'immeuble à un promoteur, une dette est créée. En effet, en contrepartie de la propriété du terrain, le promoteur est tenu de verser au vendeur le prix de vente convenu.

Dans le cadre d'une vente de terrain, maison ou d'immeuble à un promoteur, une dette est créée. En effet, en contrepartie de la propriété du terrain, le promoteur est tenu de verser au vendeur le prix de vente convenu dans la promesse ou le compromis de vente signé. Pour se libérer de cette dette, le promoteur immobilier peut s'acquitter de cette somme en numéraire ou proposer un moyen de paiement plus original : la dation.

Qu'est-ce qu'un paiement par dation ? Le paiement en dation est le fait, pour le promoteur, de céder au vendeur un ou plusieurs appartements, maisons ou locaux neufs (livrés ou en cours de construction) en remboursement de sa dette. Ce mode de paiement présente des avantages, mais aussi des risques pour le vendeur. Faisons un point sur l'essentiel à savoir sur le paiement en dation.

n.

Quels sont les avantages du paiement par dation en immobilier ?

Le paiement en dation offre de nombreux avantages aussi bien pour le promoteur que pour le particulier vendeur. Pour le promoteur immobilier, la dation en paiement est synonyme d'économies. En effet, il reçoit la propriété d'un bien immobilier effectuer aucune transaction financière. Ainsi, son emprunt auprès de la banque est réduit, voire même nul. Cela lui permet de faire des économies concernant les frais liés à l'emprunt (les intérêts dus, les assurances de prêts, les frais bancaires), mais de réduire ses frais de commercialisation.

Pour le particulier qui vend un terrain ou une maison à un promoteur immobilier, le paiement en dation présente trois avantages principaux, à savoir :

- le fait de devenir propriétaire d'un bien neuf à moindre coût puisque les biens remis en dation bénéficient généralement d'une remise sur le prix de vente affiché, en plus de frais de notaire réduits et d'une éventuelle exonération de taxe foncière ;
- la garantie de recevoir un bien répondant aux dernières normes de construction et de performances énergétiques ;

- la possibilité de se voir remettre un bien construit sur le terrain vendu, sans changer de cadre de vie, ou au contraire d'en choisir un à l'autre bout du pays.

Quels sont les risques liés à la dation en paiement immobilier ?

Le paiement en dation fait partie des [modes de paiement](#) légalement admis dans le cadre des ventes immobilières. Néanmoins, ce moyen de paiement un peu particulier peut présenter des risques pour le vendeur. C'est pourquoi, il est préférable de bien évaluer ces risques avant d'opter pour la dation en paiement. Quels sont-ils ?

- Un retard de livraison du bien voire une annulation du projet immobilier pour diverses raisons (faillite du promoteur, abandon du projet, recours contre le permis de construire, etc.) ;
- Une dépense importante liée au paiement d'un loyer ou divers frais de relogement pendant la durée du chantier (seulement en cas de remise en dation d'un bien construit sur le terrain vendu) ;
- Une mauvaise affaire financière si la valeur du bien remis en dation est sur-évaluée par rapport au marché ;
- Une perte de revenus pendant la durée du chantier si le terrain vendu en comprend des logements locatifs et que l'objectif du vendeur est de moderniser son patrimoine grâce à la dation ;
- Une probabilité de recevoir un bien différent de celui prévu initialement au stade de la promesse de vente, les plans et le permis de construire n'ayant pas encore été réalisés ;
- Un risque de redressement fiscal au titre de la taxe sur les plus-values immobilières en cas de sous-évaluation de la valeur du bien remis en dation.

Comment sécuriser votre dation ?

Compte tenu de la complexité et des risques que comporte un paiement par dation en immobilier, ce mode de paiement n'est pas à accepter à la légère et ne s'avère vraiment intéressant que dans certains cas bien particuliers. Heureusement, il existe des moyens de sécuriser son opération en faisant appel à des professionnels spécialisés dans la vente auprès de promoteurs pour vous assister, parmi lesquels le coach foncier.

Ces professionnels accompagnent le particulier dans toutes ses démarches pour [vendre son terrain](#), de la mise en vente à la négociation des conditions de vente avec le promoteur. De plus, ces professionnels sont habitués à gérer les multiples interlocuteurs intervenant dans ce type de dossier et sauront vous conseiller d'inscrire au contrat de dation une obligation d'achèvement des travaux ou de remboursement de la somme et des garanties contre les malfaçons.

Au cas où vous risqueriez de perdre des revenus locatifs durant les travaux de construction ou devoir supporter d'importants frais de relogement, ils pourront vous aider à négocier une indemnité pour vacance locative ou la prise en charge de vos loyers.