

LA DELICATE QUESTION DE L'INDEMNITE D'IMMOBILISATION DANS LES CONTRATS D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

publié le 13/12/2009, vu 35491 fois, Auteur : [Anthony Bem](#)

La majorité des contrats d'achat d'un bien immobilier prévoient une indemnité d'immobilisation qui peut aller être de plus de +/- 10% du prix de ce bien. Or de nombreux litiges proviennent du fait que les vendeurs comme les acheteurs ignorent l'existence de cette clause ou de son mode de fonctionnement. Un petit rappel s'impose donc...

Lorsque le contrat de réservation du bien convoité se présente comme une « *promesse d'achat* », l'acheteur dispose du droit contre le vendeur-proprétaire d'acquérir le bien.

Mais il est rare que le vendeur laisse le bénéfice de cette option à l'acheteur à titre gratuit car le contrat de réservation et la promesse qui l'accompagne lui interdisent, pendant toute la durée de l'option, de conclure le même contrat, sur la même chose, avec une tierce personne.

C'est pourquoi, en pratique, il est quasiment toujours stipulé dans le contrat de réservation, que l'acheteur, s'il ne lève pas l'option dans le délai convenu, devra payer une indemnité au vendeur-proprétaire, indemnité, le plus souvent versée dès la conclusion du contrat de réservation, afin que l'acheteur puisse la conserver si le réservataire ne lève pas l'option, ou l'imputer comme un acompte sur le prix si l'option est levée.

Le juge ne peut pas modérer le montant de l'indemnité d'immobilisation.

Mais le juge peut réduire l'indemnité d'immobilisation dans le cas où l'attente du réservant a été moins longue que prévu (de sorte qu'il a subi un moindre préjudice), parce que le réservataire n'a pas attendu la fin du délai d'option pour avvertir le réservant qu'il renonçait à l'opération.

La promesse doit être enregistrée en application de l'article 1840 A du Code général des impôts si elle porte sur la vente d'un immeuble ou d'un fonds de commerce (Cass. com., 24 avr. 1972).

Les sommes versées par le candidat acquéreur au titre de l'indemnité d'immobilisation restent acquises au propriétaire en cas d'extinction de la promesse par échéance du terme lorsque le bénéficiaire ne lève pas l'option (Cass. com., 23 juin 1958, CA Paris, 2e ch. A, 7 nov. 2007).

L'indemnité n'est pas due si le vendeur a par sa faute empêché la levée de l'option par l'acheteur.

Ainsi, si le vendeur doit fournir à l'acheteur les documents attestant de l'existence légale de l'immeuble ou s'il manque à cette obligation, l'acheteur est dispensé de payer l'indemnité d'immobilisation car le défaut de levée de l'option est dû à la faute du vendeur (CA Paris, 2e ch. B, 3 nov. 2005).

Pour que l'indemnité soit acquise, il faut que la condition suspensive affectant la promesse se

réalise ou qu'elle soit considérée comme réalisée.

Dans certains cas, n'hésitez pas à contacter un avocat afin qu'il vous conseil et vous permettent d'éviter de mettre inutilement en jeu votre responsabilité à grands frais ...

En résumé :

- si le bénéficiaire de la promesse décide d'acheter, l'indemnité s'impute sur le prix de vente ;
- s'il renonce à acheter pour des raisons personnelles (par exemple : changement d'avis, problèmes personnels etc ...), l'indemnité est versée au vendeur en dédommagement ;
- si l'opération ne se réalise pour des raisons qui lui sont étrangères (par exemple : non-obtention du prêt demandé), l'indemnité d'immobilisation est rendue au candidat acquéreur, en totalité.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

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