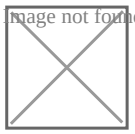

l'indemnité d'immobilisation dans les promesses

publié le **07/09/2016**, vu **102983 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

De nombreux contentieux existent concernant la qualification et le régime de cette indemnité lorsque la vente n'aboutit pas et que le vendeur souhaite conserver cette indemnité.

La clause d'indemnité d'immobilisation dans les promesses unilatérales de vente.

La promesse unilatérale de vente est un contrat par lequel le promettant (vendeur) s'engage, pendant un certain délai, à vendre le bien au bénéficiaire de la promesse (acquéreur). Le bénéficiaire, quant à lui, accepte cette offre de vente sans prendre l'engagement d'acheter.

De fait, par cette impossibilité de vendre, imposée au vendeur, il est courant de stipuler une clause d'indemnité d'immobilisation.

Lorsqu'une indemnité d'immobilisation est stipulée au contrat, il arrive fréquemment que le vendeur considère comme acquise cette indemnité si la vente ne réalise pas.

De son coté, l'acquéreur réclamera la restitution de cette indemnité pour plusieurs motifs

(non obtention du prêt, non réalisation des conditions suspensives etc..)

De nombreux contentieux existent concernant la qualification et le régime de cette indemnité lorsque la vente n'aboutit pas et que le vendeur souhaite conserver cette indemnité.

L'objet de l'indemnité d'immobilisation

La clause de l'indemnité d'immobilisation constitue le prix de l'exclusivité consenti au bénéficiaire de la promesse, comme le rappelle ***la 1ère chambre civile de la Cour de cassation en date du 5 décembre 2005 n°93-19874 : JurisData n°1995-003515***).

Autrement l'objet de la clause résident dans la contrepartie de l'impossibilité pour le promettant de vendre le bien pendant la durée de la promesse.

Dès lors la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation vise à fournir une contrepartie de l'engagement du promettant.

Parfois, on peut retrouver cette clause dans des promesses de vente contenant une condition suspensive, comme à titre d'illustration, l'obtention d'un crédit destiné à financer le contrat de vente projeté.

Dans cette hypothèse, la clause destinée à sanctionner le débiteur de la condition peut être stipulée si celui-ci empêche la survenance de l'évènement conditionnel, l'obligeant ainsi à indemnité son cocontractant.

Cependant il est important de bien préciser l'objet de l'indemnité d'immobilisation, comme une contrepartie de l'engagement du promettant. Car toute clause ayant pour objet de sanctionner le comportement de la partie débitrice de l'obligation peut être requalifié en clause pénale, comme il a été rappelé par un ***arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 24 septembre 2008, n°07-13989 : JurisData n° 2008-045080.***

Il est nécessaire de distinguer la clause d'indemnité d'immobilisation de la clause pénale, la quelle à essentiellement vocation à sanctionner un acheteur qui ne lèverait pas l'option

Le montant de l'indemnité d'immobilisation :

Quant à son montant, l'indemnité d'immobilisation est encadrée par ***la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.***

L'article L. 290-2 du Code la construction et de l'habitation dispose que le montant de l'indemnité d'immobilisation doit être d'un montant d'au moins 5% du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposées entre les mains du notaire, chargé de rédiger l'acte.

La règle ne s'applique cependant qu'aux promesses de vente relatives à la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier dont la validité est de 18 mois ou dont la prorogation porte sur la durée de la promesse de 18 mois.

Si le montant imposé par ***l'article L 290-2 du Code de la construction et de l'habitation*** , la clause d'indemnité d'immobilisation est entachée de nullité.

De ce fait par cette disposition, le rédacteur de la clause n'est soumis qu'à un montant plancher et reste libre quant au choix du montant de l'indemnité au-dessus de 5% du prix de vente.

Cependant il faut faire attention au montant élevé.

La jurisprudence majoritaire considère qu'une indemnité d'immobilisation dont le montant est trop élevé contraint le bénéficiaire à acheter, requalifiant alors la promesse unilatérale en promesse synallagmatique de contracter.

Pour éviter une requalification de la clause d'indemnité d'immobilisation, il faut faire attention sur la rédaction, afin de sécuriser l'acte.

Ainsi une définition rigoureuse des obligations de chacune des parties à l'acte permettra d'éviter une requalification de la promesse unilatérale, malgré une indemnité d'immobilisation excessive.

C'est ce qu'il s'est passé en l'espèce dans un ***arrêt de la 1ère chambre civile de la Cour de cassation, n°09-65.673, F-P+B+I : JurisData n°2010-022545.*** En dépit de l'existence d'un montant élevé, les juges n'ont pas requalifié la clause, aux motifs que les obligations respectives des parties ne laissaient aucun doute sur la nature du contrat conclu.

De plus, il est important de préciser le régime de l'indemnité d'immobilisation, c'est-à-dire l'imputation sur le prix global en cas de levée d'option ou le régime d'attribution, pour éviter une requalification juridique de la clause.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller **juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés