



indemnité d'immobilisation dans les promesses unilatérales de vente

publié le **04/12/2017**, vu **20084 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lors de la conclusion d'une promesse unilatérales , les parties prévient généralement de verser une indemnité d'immobilisation. Cette somme correspond le plus souvent au prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la bénéficiaire . En d'autres termes , il s'agit du prix à payer pour interdire au promettant de vendre à une autre personne le temps de la promesse. En cas de continus, le bénéficiaire peut considérer qu'il s'agit d'une clause pénale.

La stipulation d'une indemnité d'immobilisation est fréquente dans les promesses unilatérales de vente , son intérêt n'est plus à démontrer.

L'indemnité d'immobilisation présente un intérêt certain en assurant la sécurité financière de l'un et de l'autre contractant.

En cas de carence du bénéficiaire, le promettant sait qu'il n'aura pas attendu pour rien.

Le bénéficiaire dispose quant à lui d'un délai supplémentaire de réflexion ou du temps pour réunir les conditions matérielles ou juridiques de son acquisition, sans crainte d'un concurrent.

La jurisprudence a finalement reconnu la clause d'indemnité d'immobilisation en affirmant que l'indemnité stipulée dans la promesse unilatérale de vente ne représente pas le prix de la rétractation du bénéficiaire mais la contrepartie de l'immobilisation du bien chez le promettant.

En vertu de cette clause, ce dernier a pris l'engagement de payer le montant de l'indemnité d'immobilisation.

La pratique a vu se développer un contentieux relative à la restitution ou au l'indemnité d'immobilisation.

I /L'indemnité d'immobilisation diffère de la clause pénale.

La clause que l'indemnité d'immobilisation constitue le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la promesse et correspond à la contrepartie de l'impossibilité pour le promettant de vendre le bien pendant la durée de la promesse.

La clause pénale vise à sanctionner le bénéficiaire qui ne léverait pas l'option, et présente donc le caractère d'une sanction.

Lorsque la clause est destinée à sanctionner le débiteur de la condition stipulée si celui-ci empêche la survenance de l'événement conditionnel, l'obligeant ainsi à indemniser son cocontractant. Cette clause est souvent qualifiée improprement d'indemnité d'immobilisation, alors

qu'il s'agit en réalité d'une clause pénale.

La qualification de la clause de l'acte est donc sans effet et peut être requalifiée par le Tribunal qui pourra modérer une clause improprement qualifiée "indemnité d'immobilisation".

II/ le sort de l'indemnité d'immobilisation dans une promesse unilatérale de vente.

Cette somme sera acquise au promettant dans le cas où le bénéficiaire ne lèverait pas l'option et ceci, en dehors de toute recherche du comportement fautif du bénéficiaire dans la mesure où celui-ci n'a aucune obligation de lever ladite option.

C'est le prix de l'exclusivité que lui accord le promettant le temps de la promesse.

Elle est en revanche restituée au bénéficiaire dans l'hypothèse où la promesse serait conclue sous condition suspensive et que ces conditions ne seraient pas réalisées ceci, sous réserve de l'application de l'[article 1178 du Code civil](#).

Il sera difficile d'obtenir la requalification de cette indemnité en clause pénale, afin de pouvoir obtenir la modération de la somme.

Les Tribunaux refusent toute requalification au motif que cette somme est le prix d'une contrepartie.

III/ le sort de l'indemnité dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente

Dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente, le promettant et le bénéficiaire sont réciproquement engagés.

Le bénéficiaire va remettre une somme qui ne constitue pas réellement une indemnité d'immobilisation mais un acompte sur le prix.

Toutefois, dans de nombreuses promesses, la somme versée par le bénéficiaire lors de la signature est souvent qualifiée improprement d'indemnité d'immobilisation ce qui n'est pas sans incidence sur le sort de ces sommes en l'absence toute autre stipulation particulière.

En cas de non réitération de la vente dû à la défaillance de l'acquéreur, la nullité du compromis laisse intacte la validité des clauses relatives au dépôt de garantie et à la sanction du défaut de réitération de la vente.

Cette stipulation étant une clause pénale, le Juge peut donc modérer son application

CA Paris, pôle 4 ch. 1, 11 juin 2009, SARL GFLBI c/ Setbon-Didi : [JurisData n° 2009-378022](#)

Lorsque la condition est réputée réalisée, conformément aux dispositions de l'article 1178 et dès lors que l'acquéreur ne donne suite à la vente, celui-ci ne peut échapper au paiement de l'indemnité d'immobilisation qui constitue le prix de l'exclusivité consenti au bénéficiaire de la promesse (2^e esp.).

CA Paris, pôle 4 ch. 1, 18 juin 2009, Diratz c/ SCI Construction Immobilière Varennoise : [JurisData n° 2009-378024](#)

Dans les deux espèces, les juges ont retenu la qualification d'indemnité d'immobilisation, sans référence au caractère indemnitaire de cette indemnité.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-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