



Contrat préliminaire de réservation pour bien immobilier

Par Visiteur

J'ai signé un contrat préliminaire de réservation pour un bien immobilier en voie d'achèvement et j'ai versé un dépôt de garantie de 10.000 Euros. Je ne souhaite plus effectuer cet achat pour des raisons financières. Quels sont les risques que j'encours éventuellement, outre celui de perdre mon dépôt de garantie? Notamment, peut-on m'obliger à acheter ou me demander des dommages/intérêts? La vente par le notaire devait avoir lieu de 15 mars prochain. Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai signé un contrat préliminaire de réservation pour un bien immobilier en voie d'achèvement et j'ai versé un dépôt de garantie de 10.000 Euros. Je ne souhaite plus effectuer cet achat pour des raisons financières. Quels sont les risques que j'encours éventuellement, outre celui de perdre mon dépôt de garantie? Notamment, peut-on m'obliger à acheter ou me demander des dommages/intérêts?

Un contrat de réservation doit être distingué d'un contrat de vente ou d'une promesse unilatérale d'achat. Le contrat préliminaire de réservation est un contrat qui engage:

- Le réservant: Il doit réserver un local.
- Le réservataire: Il doit verser un dépôt de garantie.

Si la vente n'est pas conclue de la faute de l'éventuel acquéreur, ce dernier perd tout simplement son dépôt de garantie. On ne peut le condamner à acheter le bien puisqu'aucune promesse de vente n'a été faite.

Article L261-15 du Code de la construction et de l'habitation:

La vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Ils sont restitués, dans le délai de trois mois, au déposant si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16 du code de la consommation n'est pas réalisée ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

Est nulle toute autre promesse d'achat ou de vente.

Très cordialement.