



Indemnité immobilisation promesse de vente

Par JeanCharles

Bonjour,

J'aurais besoin d'un avis sur ce point.

Nous sommes sur le point d'acheter un bien immobilier et nous avons convenu d'une somme de 5% à verser à la promesse de vente en tant qu'indemnité d'immobilisation (21 000 euros).

Cependant, la notaire nous informe que l'indemnité d'immobilisation réelle est de 10%, mais que nous n'avons besoin que d'en verser 5%.

Par contre, dans le cas où la vente ne se fait pas et que nous ne pouvons justifier les refus de prêt, nous devons verser 5% de plus (10% total) au vendeur.

Est-ce normal ?

Je suis très surpris, ce n'est pas notre première vente/achat et c'est la première fois que je vois ceci.

Nous nous sommes mis d'accord sur 5% avec le vendeur, pourquoi alors devrions-nous potentiellement donner 10% ?

Merci par avance,
JC

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut relire le compromis que vous avez signé.

Le versement initial de 5% concrétise le compromis et sera déduit du prix de vente à verser le jour de la signature. Ce montant est défini d'un commun accord et varie selon les situations et la négociation.

Par contre si vous renoncez à l'achat sans faire valoir une condition suspensive, c'est la clause pénale qui s'applique, à savoir que vous devez 10% du prix au vendeur. C'est très habituel.

Il y a quelques années, il était imposé de verser 10% dès le compromis....

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut distinguer la clause pénale d'une part et le dépôt de garantie d'autre part.

La loi n'impose rien. Tout résulte de la volonté des parties exprimée dans l'acte.

10 % pour la clause pénale est un maximum au-dessus duquel le juge pourrait très probablement considérer que c'est manifestement excessif.

Par janus2

Bonjour,

Il y a mélange de 2 notions, le séquestre et la clause pénale.

Le séquestre est librement négocié entre vendeur et acheteur, il peut même être à zéro (j'ai déjà vendu une maison avec un séquestre à zéro, l'acheteur faisant un crédit intégral).

Ce sont les 5% que vous versez à la signature du compromis, cette somme compte dans le prix de vente.

La clause pénale, elle, est prévue au compromis, généralement 10%, c'est la somme que vous devrez verser au vendeur si vous renoncez à acheter sans actionner de clause suspensive.

Par JeanCharles

Ok merci à vous pour vos réponses.
C'est clair.

J'en reparlerai au notaire. Pour le contexte, rien n'est encore signé.

C'est une promesse de vente qui va se transformer en promesse d'achat suite à un détail juridique à régler côté vendeur.

Le texte de la promesse de vente ne contenait pas tous ces détails (séquestre / clause pénale).

Mais le nouveau texte de la promesse d'achat les contient, ce qui nous a surpris.

Par yapasdequoi

Quand vous dites "promesse de vente" vous parlez sans doute de l'offre d'achat déposée chez l'agent immobilier et qui est (en général) assez succinct.

Si rien n'est encore signé, ce n'est certainement pas une promesse de vente.

Avez-vous chacun votre notaire ? C'est préférable. Ainsi vous avez plus de facilité à poser toutes les questions qui vous tracassent, et surtout à faire valider sur le plan juridique par votre notaire les clauses imposées par le vendeur et qui vous semblent étonnantes.

Par JeanCharles

Non je parle bien de la promesse de vente et non de l'offre d'achat.

Nous sommes allés chez le notaire et rien n'a été signé car le notaire doit "transformer" cette promesse de vente en promesse d'achat, pour pouvoir faire avancer le dossier et que l'on puisse commencer les démarches du prêt.

Mais ce n'était pas le sujet :)

Merci encore pour votre réponse sur le séquestre.

Par yapasdequoi

Le terme "promesse de vente" désigne un acte notarié qui remplace le compromis. Il est signé par les 2 parties devant notaire... Il doit y avoir une confusion quelquepart.