indemnité d'immobilisation:nature incompréhension

Par **Carole**, le **10/10/2004** à **14:05**

Bonjour,

En matière immobilière : Admettons qu'un compromis de vente soit passé, l'indemnité d'immobilisation est à restituer au propriétaire si la condition suspensive échoue (non obtention du prêt).

Je dois alors avouer que je ne comprends pas, sur quel fondement?
- l'indemnité d'immobilisation est la contre-partie de l'exclusivité, du retrait du marché le temps que les formalités se fassent. Ce temps d'attente a un coût pour le propriétaire qui ne sollicite pas d'autres acheteurs et qui donc perçoit une indemnité d'immobilisation.
Ainsi, je comprends le fait que l'indemnité d'immobilisation ne soit pas assimilée à une clause pénale (obliger à exécuter) ou un dédit (droit de rétractation).
- Mais la restitution, je ne vois pas sur quoi on la fonde ?
Il me semble que ce n'est pas parce que le contrat principal tombe qu'il n'a pu produire d'effets et notamment l'aménagement de la situation des parties en l'attente de la perfection de la vente.
S'il s'agissait d'acompte, la vente ne pouvant se faire, oui on devrait restituer mais en l'espèce il s'agit du prix de l'attente du propriétaire.

Alors, quid ? il me manque certainement un élément évident pour raisonner correctement mais il m'échappe…merci de m'éclairer !

Par **Frédéric**, le **10/10/2004** à **14:27**

C'est uniquement à cause de la condition suspensive : si la condition ne se réalise pas, le compromis (promesse) est censé n'avoir jamais existé. Tout simplement. Le fondement, c'est donc l'art. 1181 du Code civil.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés