

L'acompte dans un compromis de vente : quelles sommes ?

Description

L'acompte dans [un compromis de vente](#) correspond à une **somme versée par l'acheteur** avant la signature de l'acte définitif de vente. Le compromis de vente intervient principalement dans les ventes immobilières et permet d'offrir une **garantie optimale au vendeur**.

[Modèle de compromis de vente](#)

Le versement d'un acompte est-il obligatoire lors de la signature d'un compromis de vente ?

Lors de la conclusion d'un compromis de vente, il est d'usage de réclamer le versement d'un acompte. Toutefois, celui-ci fait l'objet d'une **clause non obligatoire ajoutée par les parties**. Il se différencie donc des autres clauses incluses au sein du compromis de vente.

La définition d'un compromis de vente

Un compromis de vente, ou promesse synallagmatique de vente, est un avant-contrat. **Le vendeur et l'acheteur potentiel sont alors engagés l'un envers l'autre**. En effet, le vendeur s'engage à livrer le bien tandis que l'acheteur s'engage à payer le prix convenu. Ainsi, le compromis de vente est généralement conclu **avant la vente définitive** d'un bien immobilier ou d'[un terrain](#).

Attention ! Le compromis de vente est à distinguer de [la promesse unilatérale de vente](#), qui n'implique qu'un engagement du vendeur.

[L'article 1589 du Code civil](#) dispose qu'**une promesse de vente vaut vente** si les parties s'accordent sur :

- la chose ;
- le prix de vente final.

Le compromis de vente peut être conclu [entre particuliers](#) : [en passant par une agence immobilière ou non](#)). Les parties peuvent également faire appel à un notaire

(notamment dans le cas d'un [compromis de vente d'un garage](#)). Dans ce dernier cas, il sera qualifié **d'acte authentique**.

Bon à savoir : [L'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation](#) pose l'obligation au vendeur d'annexer un diagnostic technique au compromis de vente, relatif aux caractéristiques du bien.

L'acompte dans un compromis de vente

Lors de la conclusion d'un compromis de vente, il est d'usage que le vendeur réclame à l'acquéreur potentiel le versement d'un acompte. **Cette somme n'est pas exigible par la loi**. En effet, aucune disposition légale n'impose à l'acquéreur de verser un acompte. Ainsi, le versement d'un acompte est une **clause ajoutée par les parties** au sein du compromis de vente.

Si l'acte définitif de vente est conclu, le montant de l'acompte versé est alors **déduit du prix de vente final**. Si l'acheteur renonce à la vente pendant le [délai légal de rétractation](#) de 10 jours, la somme lui sera restituée de plein droit. En revanche, une fois ce délai écoulé, l'acompte sera **encaissé par le vendeur comme contrepartie financière**.

Attention : L'acheteur, au même titre que le vendeur, doit respecter les [conditions d'exercice du droit de rétractation](#).

La distinction entre l'acompte et les clauses pénales et de dédit

Outre la clause prévoyant l'acompte, les parties peuvent prévoir de nombreuses autres clauses, telles que [la clause pénale](#) ou la clause de dédit. Il convient toutefois de ne pas les confondre.

La clause pénale est une stipulation de l'avant contrat. Celle-ci organise **les modalités de résolution des litiges éventuels** inhérents à l'exécution de la convention. Ainsi, elle prévoit par exemple qu'en cas de défaillance d'une des parties (refus de signer l'acte de vente par exemple), le juge sera saisi. **Des dommages et intérêts** à hauteur d'un certain montant pourront également être versés par la partie défaillante à l'autre partie.

Bon à savoir : Cette clause pénale est souvent renforcée par un dépôt de garantie équivalent généralement à 10% du prix de vente. Les sommes seront alors débloquées si la clause pénale vient à être activée.

L'acompte doit également être distingué de la clause de dédit. En effet, celle-ci organise **les modalités d'un éventuel renoncement** d'une des parties. Elle permet à l'une des parties, de conserver sa capacité de renoncer à la convention. En contrepartie, elle procède **au paiement d'une indemnité à l'autre partie**.

A contrario, l'acompte représente **une avance sur le prix de la vente**. Il ne s'agit donc pas ici d'organiser les modalités de renonciation d'une des parties, ni d'organiser la réparation de la partie qui subit la défaillance de l'autre. En effet, l'acompte prévoit simplement **le paiement d'une portion du prix du bien**.

Zoom : Les particuliers ne disposent pas nécessairement des connaissances juridiques nécessaires afin de distinguer toutes les clauses à inclure au sein d'un avant-contrat de vente. Il est donc recommandé de se faire assister par un professionnel lors de sa rédaction. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de compromis de vente](#), à personnaliser facilement grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Pourquoi verser un acompte lors de la signature d'un compromis de vente ?

Le versement d'un acompte lors de la signature d'un compromis de vente n'est **pas une obligation légale**.

Cependant, elle permet au vendeur de s'offrir une certaine garantie, notamment :

- l'acompte permet aux deux cocontractants de **renforcer et de concrétiser le lien contractuel créé par la conclusion du compromis de vente** ;
- cette somme **garantit également la solvabilité de l'acquéreur potentiel** en vue de la conclusion de l'acte définitif de vente.

Ainsi, [signer un compromis de vente sans acompte](#) comporte des risques pour le vendeur. Celui-ci n'a en effet **aucune garantie** en ce qui concerne l'engagement réel de l'acheteur ou encore de sa solvabilité.

Le versement de l'apport permet également de rassurer le vendeur, dans l'attente de la réalisation des [conditions suspensives](#), telles que l'obtention d'un prêt bancaire.

A noter : Le versement d'un [acompte lors d'un compromis de vente sans apport](#) représente une complexité pour l'acheteur, en terme de trésorerie.

Quel est le montant d'un acompte dans un compromis de vente ?

Il est ainsi recommandé de prévoir le versement d'un acompte lors de la signature d'un compromis de vente. Cependant, **aucun encadrement légal** n'est prévu quant au montant de l'acompte à verser.

Les montants d'usage

En principe, **l'acompte s'élève entre 5 à 10% du prix de vente** définitif déterminé par les parties. Cependant, rien n'interdit au vendeur d'exiger une somme supérieure.

Par ailleurs, il n'existe **aucun minimum requis** pour le montant de l'acompte du compromis de vente. Ainsi, si le futur acquéreur ne possède pas de fonds suffisants, celui-ci peut **négoier avec le vendeur de ne pas verser d'acompte** lors de la signature du compromis de vente. De même, les parties peuvent convenir d'un montant forfaitaire (1000 ou 2000 euros) au titre de l'acompte.

Attention ! Si l'acheteur potentiel décide de renoncer à la conclusion de l'acte définitif de vente, l'acompte sera encaissé de plein droit par le vendeur comme compensation financière.

Les modes de versement

Le compromis de vente peut être conclu :

- [entre les parties sans notaire](#) : il s'agira alors d'un **acte sous seing privé** ;
- en passant **par une agence immobilière** ;
- en faisant appel à un notaire : il s'agira alors d'un **acte authentique**.

L'acompte prévu dans les dispositions du compromis de vente peut être **versé indifféremment par chèque ou virement bancaire**. La somme peut être versée directement au vendeur. Cependant, cette option est vivement déconseillée. Afin de se prémunir contre tout risque éventuel, il est recommandé de **placer l'acompte sous séquestre**. Les parties le confient alors à :

- un agent immobilier
- un notaire

Par ailleurs, lorsque l'acquéreur n'est pas un professionnel de l'immobilier, le moment de versement de **l'acompte est encadré par la loi**. En effet, aucun acompte ne peut être exigé avant le délai de rétractation de 10 jours.

Bon à savoir : Cette règle ne vaut pas si l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, tel qu'un agent immobilier ou notaire. Celui-ci est alors en charge de bloquer la somme avant la conclusion de l'acte définitif de vente.

Comment récupérer l'acompte versé lors de la conclusion d'un compromis de vente ?

L'acompte versé lors de la conclusion du compromis de vente peut être récupéré si :

- **l'acheteur se rétracte pendant le délai de rétractation légal de 10 jours**
- **la condition suspensive n'a pas pu être réalisée.**

En revanche, si l'acheteur renonce à la vente après le délai de rétraction de 10 jours, alors **l'acompte est définitivement perdu**. Il peut alors être encaissé de plein droit par le vendeur. Si l'acompte a été bloqué par un notaire ou un agent immobilier, **ces derniers verseront la somme due au vendeur** dès que possible au titre de compensation financière.

A noter : L'acompte sera également perdu si l'acquéreur n'a pas réalisé les diligences nécessaires pour accomplir les conditions suspensives dans les délais prévus.

La rétractation de l'acheteur est possible **par une notification, par lettre avec accusé de réception** de sa volonté de se dédire adressée au vendeur.

FAQ

Le versement d'un acompte est-il obligatoire lors de la signature d'un compromis de vente ?

Aucune disposition légale n'impose à l'acquéreur de verser un acompte lors de la signature d'un compromis de vente. En effet, le versement d'un acompte n'est pas issu d'une loi mais d'un usage. Il permet ainsi de sécuriser l'engagement entre les

parties et de rassurer le vendeur quant à la solvabilité de l'acquéreur.

Comment payer l'acompte du compromis de vente ?

Le versement de l'acompte peut s'effectuer par chèque ou par virement bancaire. L'acquéreur peut ainsi verser directement la somme au vendeur. Toutefois, il est recommandé de confier la somme à un professionnel, tel qu'un notaire ou un agent immobilier.

Quel est le montant d'un acompte dans un compromis de vente ?

Il n'existe aucun montant imposé pour le versement de l'acompte. Cependant, il est d'usage que le montant versé représente 5 à 10% du prix de vente définitif déterminé par les parties. Le vendeur a toutefois la possibilité d'exiger une somme supérieure.