

Le versement obligatoire d'un acompte dans un compromis de vente

## Description

Dans le cadre d'un [compromis de vente](#), il est fréquent que les parties conviennent du versement d'un acompte. Cette somme, remise au notaire au moment de la signature, garanti la bonne foi des parties à la vente immobilière. Combien faut-il payer ? Quelles sont les règles qui régissent le règlement de cette indemnité ? Les détails sur les points à retenir.

**Flash actu** : suivant [la loi Climat et résilience du 22 août 2021](#), afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.

[Modèle de compromis de vente](#)

## L'acompte dans le compromis de vente est-il obligatoire ?

Avant de **signer un acte de vente authentique**, il est obligatoire que les deux parties réalisent un compromis de vente. Cette opération est généralement suivie du **versement facultatif d'un acompte**.

## Qu'est-ce qu'un compromis de vente ?

Le compromis de vente est un document également désigné sous le terme d'**avant-contrat**. Comme son nom l'indique, il **précède la signature de l'acte définitif** de vente d'un bien immobilier. Ce second acte est un document juridique ferme et définitif, qui mentionne les termes de la vente et le prix convenu par les deux parties. Sa signature intervient en général **trois ou quatre mois après la signature du compromis**.

La **rédaction et la signature du compromis de vente** sont réalisables en présence d'un notaire ou entre le vendeur et l'acheteur. Dans ce second cas, on parlera d'[acte sous seing privé](#).

Le compromis intègre des [clauses suspensives](#), notamment une **condition pour l'obtention d'un crédit immobilier** auprès des établissements bancaires. Les

conditions de rétractation sont également mentionnées dans un compromis de vente.

## Pourquoi verse-t-on un acompte lors d'un compromis de vente ?

La signature d'un compromis de vente est généralement accompagnée du versement d'un acompte. Ce paiement atteste de la **solvabilité de l'acheteur**. En effet, si l'acquéreur ne respecte pas les clauses de l'avant-contrat, la somme servira à **dédommager le vendeur** ou l'agence.

L'acompte sert également d'**indemnité d'immobilisation** afin que le vendeur ne puisse pas proposer la maison ou l'immeuble à une autre personne. Conformément à l'[article L290-2 du Code de la construction et de l'habitation](#), cette indemnité doit être d'un montant minimal de 5% du prix de la vente.

Enfin, l'acompte pour le compromis de vente est le **premier versement pour l'achat** du bien. Ainsi, il **concrétise l'accord de vente** réalisé entre le vendeur et le futur acquéreur.

**Attention** : Si la vente ne peut finalement pas se concrétiser, pour une raison autre que celles incluses dans les conditions suspensives, l'acompte peut être conservé par le vendeur.

## L'acompte dans le compromis de vente : obligatoire ou non ?

L'acompte dans le compromis de vente n'est **pas obligatoire**. Cependant, même s'il est facultatif, il est recommandé de l'effectuer pour assurer la bonne foi des deux parties. En effet, de part cet acompte, le **vendeur ne peut plus se retirer ou suggérer le bien immobilier à un tiers**.

Si l'acheteur n'est pas en mesure de payer l'acompte, le vendeur peut malgré tout signer le contrat d'avant-vente. Cependant, il prend le risque d'annuler simplement ce contrat. Au cas où l'**acquéreur ne peut pas payer immédiatement l'acompte**, il est possible de lui accorder quelques jours supplémentaires pour réunir la somme d'argent. Il est également faisable de répartir le règlement de l'acompte en plusieurs fois ou de négocier son montant.

[L'acompte dans un compromis de vente sans apport](#) freine parfois l'octroi d'un crédit immobilier par les établissements bancaires. Pour éviter ce désagrément, il est conseillé au futur acquéreur de **réaliser une étude de financement pour l'achat de son bien immobilier** bien avant les visites.

## Quel est le montant de l'acompte à verser pour un compromis de vente ?

Au moment de la signature du compromis de vente, l'acheteur doit verser un acompte correspondant à **5 ou 10 % du prix de vente total** du bien immobilier.

**Bon à savoir** : cette somme exclut les frais de notaire. Il n'existe pas non plus d'encadrement légal fixant le tarif minimal et maximal servant à financer l'acompte.

Si le montant de l'acompte fixé par le notaire est trop élevé pour l'acheteur, il reste possible de le négocier et ainsi verser un dépôt de moins de 5 % par exemple.

De plus, il est possible de **signer un compromis de vente sans dépôt de garantie** si l'acquéreur ne dispose pas des fonds nécessaires pour payer l'acompte. Si de son côté le vendeur n'accepte pas cette demande de réduction de l'acompte, les notaires des deux parties doivent trouver un accord afin de clore l'avant-contrat.

## Comment payer l'acompte du compromis de vente ?

Les modes de paiement de l'acompte diffèrent en fonction des caractéristiques du compromis de vente. S'il est rédigé sous la forme d'un **acte authentique devant notaire** et que le montant de l'acompte est **supérieur à 3 000 €**, il faudra effectuer un **virement bancaire vers un compte séquestre**. En revanche si la somme totale n'excède pas 3 000 €, l'acheteur a la possibilité de régler directement par chèque.

Dans le cas d'un **compromis de vente sous seing privé**, deux choix se présentent à l'acheteur :

- Verser directement l'acompte au vendeur
- Verser la somme à un notaire afin qu'il la consigne.

Il est généralement recommandé d'avoir recours à un notaire pour déposer l'acompte en sûreté. Si la vente venait à être annulée, l'acheteur pourra le récupérer plus aisément que s'il l'a confiée au vendeur.

## À qui payer l'acompte du compromis de vente ?

Si la **signature du compromis de vente est effectuée devant un notaire**, c'est-à-

---

dire par acte authentique, c'est ce dernier qui se charge de l'encaissement de l'acompte. La somme totale est conservée sur un compte séquestre consigné par le notaire jusqu'à la signature définitive de l'acte de vente.

Dans le cadre d'un [acte sous seing privé](#) ou conventionné entre les deux parties, il est conseillé de faire appel à un notaire pour consigner l'acompte. En optant pour cette solution, l'acheteur peut **recupérer facilement la somme versée au cas où la vente est annulée**. Il s'agit de la protection minimale idéale pour l'acquéreur.

Il est également possible de **verser l'acompte directement sur le compte du vendeur**, mais cette alternative n'est pas recommandée. Si au bout des 10 jours consacrés au délai de rétractation, la vente aboutit, l'acompte versé sera déduit du prix total de la vente. Ainsi, au moment de la signature de l'acte définitif, l'acheteur règlera le solde et les frais du notaire.

## Quelles différences entre acompte et dépôt de garantie ?

Afin que la [promesse synallagmatique](#) de vente soit formelle, l'acquéreur doit verser un premier acompte ou un dépôt de garantie au vendeur. Afin de mieux cerner le sujet, il est important de bien **faire la différence entre un acompte et un dépôt de garantie**.

### Le dépôt de garantie

Couramment utilisé pour mentionner une **somme d'argent versée dans le cadre d'une vente immobilière**, le dépôt de garantie scelle l'engagement des deux parties. En réalité, **ce versement assure la protection du vendeur**.

Le montant convenu pour le dépôt de garantie est payé lors de la signature d'une [promesse unilatérale de vente](#) engageant le vendeur. Cette forme d'avant-contrat présente une grande liberté à l'acheteur puisqu'elle lui offre un large **délai de réflexion** avant la levée de l'option. Le dépôt de garantie est **restitué à l'acheteur à l'issue de la transaction**.

### L'acompte

Comme il a été énoncé plus haut, **l'acompte est une somme versée dans le cadre de la signature d'un compromis de vente**. Ce montant est considéré comme une avance octroyée par l'acheteur sur le prix total de la vente. Contrairement au dépôt de

garantie, **l'acompte sera déduit du solde à payer** par l'acquéreur si la vente se déroule correctement et vient à son terme.

Jusqu'à ce que l'acte définitif de vente soit signé, **cette somme est gardée par un notaire dans un compte séquestre** et aucune des deux parties n'y a accès.

## La clause de dédit

La clause de dédit est une **condition incluse dans le compromis de vente** stipulant que le vendeur et l'acquéreur peuvent se rétracter de la vente avant la signature de l'acte définitif. Elle comporte également la somme à payer par la partie qui se rétracte en contrepartie au désengagement.

**Bon à savoir** : la clause de dédit est uniquement prévue dans un compromis de vente et reste indépendante du délai de rétractation. Si l'une des parties souhaite se désengager de la vente, cette clause doit indiquer qu'elle doit informer l'autre via une lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où l'acquéreur se désiste, **l'acompte versé lors de la signature du compromis de vente** est retenu par le vendeur. Si c'est le vendeur qui se rétracte de la vente, il restitue à l'acquéreur la somme préalablement payée et celle prédéfinie dans la clause de dédit.

**Bon à savoir** : il est important de distinguer une clause de dédit d'une [clause pénale](#) qui contraint les parties à mener la vente à son terme.

## Que se passe-t-il en cas de rétractation ?

Selon la loi Macron, après la signature du compromis de vente, le futur acheteur dispose d'un **délai de rétractation de 10 jours pour se retirer de la vente**.

## Le calcul du délai de rétractation

La **constitution du dossier pour le compromis de vente** est exécutée par le notaire chargé de la vente. Il se charge de regrouper toutes les pièces nécessaires à la vente en fonction des informations octroyées par les deux parties (le titre de propriété, l'identité complète des deux parties, etc.). Lorsque le compromis de vente est signé, un **exemplaire original de l'acte est remis à chaque partie**.

Le [délai de rétractation](#) est de **10 jours** pour un compromis de vente. Il commence à

courir le lendemain de sa signature. Cependant, si la **liste des pièces à fournir par le vendeur** n'est pas complète le jour de la signature du compromis, ce délai ne sera effectif que le lendemain de la remise de tous les documents à l'acheteur.

## Les formalités pour la rétractation

Si l'acheteur souhaite se rétracter de la vente d'un bien immobilier, maison ou immeuble en copropriété, dans les 10 jours autorisés par le compromis de vente, il doit annoncer son désir à l'autre partie.

Pour ce faire, l'acheteur doit adresser un **courrier recommandé avec accusé de réception** au vendeur du bien. Si la rétractation du [compromis de vente dépasse le délai](#), l'acquéreur est définitivement tenu.

**Bon à savoir** : si le dernier jour de la clôture du délai tombe un week-end ou un jour férié, il est reporté au jour ouvrable qui suit. Les jours fériés inclus dans le délai de rétractation sont comptés normalement.

## La rétractation par déclenchement de la clause suspensive

Un compromis de vente intègre normalement des **clauses suspensives**. Il s'agit de conditions spécifiques **encadrant l'annulation** de l'avant-contrat en cas d'**imprévu ou d'actions opposant sa réalisation**.

Si certaines clauses sont facultatives, d'autres sont **obligatoires** notamment celle de l'**obtention du prêt**, du **droit de préemption** de la mairie ou d'un bien occupé par un locataire. L'absence de servitude sur le bien ou la vente préalable du bien par l'acheteur figurent parmi les options possibles des clauses suspensives.

**Bon à savoir** : le compromis de vente est directement annulé par le notaire si l'une des conditions n'est pas appliquée.

## La rétractation pour cause de sinistre

La **rétractation pour cause de sinistre** figure parmi les rares cas pouvant annuler un compromis de vente entre sa signature et la clôture de l'acte de vente définitif. En effet, au cas où le bien immobilier est endommagé, le compromis peut être remis en cause.

Cette clause suspensive mentionne les alternatives possibles au contrat en cas de sinistre sur le logement. Ainsi, le futur acheteur peut choisir entre mener la vente à

terme ou se retirer complètement de ses engagements, et ce, sans pénalité.

## L'annulation de la vente pour carence

La carence indique l'absence de l'une des deux parties à la **convocation du notaire pour la signature de l'acte de vente définitif**. Cette absence est un signe indiquant que l'une des parties envisage de ne pas poursuivre ses engagements. Cette situation sera enregistrée par le notaire dans un procès-verbal pour justificatif légal. Le compromis de vente peut être clos suite à une carence.

**Bon à savoir** : la partie à l'origine de l'annulation du compromis pour cause de carence doit verser une indemnité pour dédommagement à l'autre.

Dans le cas d'une **annulation d'un compromis pour carence de l'acquéreur**, celui-ci doit réparation au vendeur. En effet, il doit payer un dédommagement de 5 à 10 % du prix du bien ou selon les termes définis par la clause de dédit ou celle pénale. Il est possible d'alimenter cette indemnité par le dépôt de garantie.

En cas d'absence de clause de dédit, de clause pénale ou s'il s'agit d'un **compromis de vente sans dépôt de garantie**, l'affaire peut être portée en justice. L'on recourt souvent à cette action afin de forcer l'acquéreur à exécuter la vente. Cependant, il est possible qu'il ne dispose pas de moyens de paiement. Par ailleurs, le bien en question est immobilisé jusqu'à résolution du litige.

## L'acompte en cas de rétractation

En cas [d'annulation du compromis de vente](#) par l'acquéreur dans le délai de rétractation autorisé, les deux parties sont libres de tout engagement. **L'acompte versé par l'acheteur lui est entièrement restitué**, les frais d'agence ne sont pas facturés et le vendeur ne perçoit aucune indemnité d'immobilisation.

## FAQ

### De combien est l'acompte versé dans le cadre d'un compromis de vente ?

Le montant de l'acompte est généralement compris entre 5% et 10% du prix de vente

du bien.

## **Qu'advient-il de l'acompte en cas de rétractation dans le délai ?**

Si la rétractation de l'acquéreur survient dans le délai légal de 10 jours, l'acompte lui sera entièrement reversé.