

# Gare à la clause pénale lors de l'achat

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch).

Laure Meyer  
Avocate,  
CGI Conseils



**Question de Jean Z., de Genève: «Je souhaite vendre mon appartement. J'ai trouvé une acheteuse. Celle-ci a d'ailleurs déjà versé un acompte de 10 000 francs au notaire. L'agent m'a indiqué par téléphone que ce montant me serait acquis si l'acheteuse devait se désister. Or, justement, quelques jours plus tard, l'acheteuse s'est désistée. Est-ce que j'ai véritablement droit au montant de 10 000 francs?»**

Il est tout à fait possible, dans le cadre d'une acquisition immobilière, de signer un contrat de réservation ou une promesse de vente selon lesquels, en cas de désistement de l'acheteur, un certain montant (appelé peine conventionnelle), serait acquis au vendeur.

En effet, cela permet au vendeur de compenser le temps qu'il aurait perdu avec le potentiel acheteur. C'est une clause qui est assez commune, voire presque systématique dans les promesses de vente. Par contre, le montant en question peut varier et dépend souvent de la totalité du montant en jeu.

Toutefois, pour qu'une telle clause soit valable, il faut qu'elle ait été prévue par acte authentique, c'est-à-dire qu'elle ait été signée devant un notaire.

La jurisprudence est divisée sur la validité d'une telle clause pénale qui serait signée, comme cela se fait souvent pour limiter les coûts, sous seing privé, même si le montant est ensuite versé sur le compte d'un notaire. En effet, en principe, on ne peut s'engager valablement à acquérir un bien immobilier (ou à le

vendre) que par acte authentique. Dès lors, il y a des raisons de douter de la validité d'une clause qui découlerait d'un tel engagement, mais qui n'aurait pas été signée devant notaire.

Dans le cas de notre lecteur, il ne semble pas même certain que sa potentielle acheteuse et lui aient signé un document selon lequel elle se serait engagée à acheter le bien et, à défaut, à lui laisser le montant de 10 000 francs. Donc, si, effectivement, rien n'a été signé, il est bien évident que la personne qui s'est désistée pourra récupérer le montant qu'elle a versé. Si, au contraire, il y a eu la signature d'une promesse de vente ou d'une convention de réservation devant notaire, la réponse sera différente, puisqu'il y aura eu un engagement valable de la part de l'acheteuse. Celle-ci devra alors assumer son obligation. Dans ce cas-là, le montant sera directement versé par le notaire au propriétaire vendeur de son bien.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

