

# Faites garantir votre vente

« Compromis égal vente », l'adage est bien connu. Pourtant depuis quelques années, un nombre croissants d'acheteurs se désistent entre le compromis et l'acte authentique. Les raisons invoquées sont diverses : le couple s'est séparé entre le compromis et l'acte, l'acheteur a trouvé une meilleure affaire, etc.

## DES ANNÉES PERDUES

Bon nombre d'entre eux savent que peu de vendeurs souhaitent aller en justice. Trop d'années de perdues en procédures. A défaut d'un mauvais jugement, mieux vaut un bon dédommagement. Il s'élève généralement à 10% du prix d'achat hors frais, soit 20.000 euros pour une maison de 200.000 euros. Plutôt dissuasif ! Mais encore faut-il pouvoir récupérer cet argent.



Notre experte.

■ METRECARRE

D'où l'idée d'exiger au compromis 10% du montant d'achat, à titre de garantie.

On l'appelle « acompte » dans le langage courant car le compromis prévoit que cette garantie devient un acompte sur le

prix de vente le jour de l'acte authentique. Attention, si l'acheteur n'obtient pas son crédit et en avait fait une condition suspensive dans le compromis, il ne doit rien au vendeur, et récupérera ses 10% de garantie.

## AVEC LE NOTAIRE

Par ailleurs, si vendeur ne veut plus lui vendre, il devra rendre la garantie à l'acheteur et lui payer en plus 10% de dédommagement pour non-résolution de la vente à ses torts.

Dans notre exemple, l'acheteur récupérerait ses 20.000 euros et recevraient 20.000 euros en plus d'indemnités. Mais une fois encore, faut-il pouvoir les récupérer.

Ainsi, il fortement conseillé que ces 10% de garanties soient consignés chez le notaire qui s'en portera garant avec toutes les formes d'usage. On peut faire moins de 10%, mais la garantie en diminue d'autant. En-dessous de 5% d'« acompte », l'assurance décès en cas d'accident ne joue plus. Sachez-le ! ■

EVELYNE GIELEN