DU BLOG IUSTORIA

« L'acompte est perdu. » Quand vous perdez vraiment votre argent

> *L'acompte se restitue, les arrhes peuvent être perdues, et l'agence immobilière ne garde en général pas les frais de réservation si vous n'achetez pas. Qui perd l'argent et que faire.*

L'ÉQUIPE IUSTORIA

5/11/2026 · 10 min de lecture

L'acheteur verse cent mille couronnes « pour la réservation » d'un appartement, puis la banque lui refuse le crédit immobilier et le vendeur lui annonce que l'argent est perdu. Parfois, c'est l'inverse : le vendeur reçoit une meilleure offre et écrit à l'acheteur qu'il lui rendra « bien entendu » son acompte. Nous voyons régulièrement ce genre de litige au cabinet. Presque toujours, il s'avère que chaque partie mettait autre chose derrière le mot acompte.

Ce n'est ni l'intitulé du paiement ni la question de savoir qui détient l'argent qui décide de qui le perd. Ce qui compte, c'est ce que les parties ont réellement convenu et qui a fait échouer l'affaire. L'acompte (*záloha*) se restitue, les arrhes (*závdavek*) peuvent être perdues ou restituées au double, le tribunal peut réduire une pénalité contractuelle (*smluvní pokuta*), et les frais de réservation (*rezervační poplatek*) versés à une agence immobilière sont un chapitre à part.

L'acompte : un paiement anticipé qui se restitue

Le Code civil tchèque part d'une présomption simple : ce qu'une partie a remis à l'autre avant la conclusion du contrat est un acompte (art. 1807). Rien de plus. L'acompte ne sanctionne personne et ne garantit rien : c'est simplement une partie du prix payée plus tôt.

Si le contrat n'est jamais conclu, ou si l'une des parties y met valablement fin, par exemple par résolution, l'acompte perd sa cause juridique. Celui qui l'a reçu doit le restituer au titre de l'enrichissement injustifié (art. 2991, al. 2, et art. 2993 du Code civil). Cela vaut quelle que soit la partie qui a fait échouer l'affaire.

Cela ne veut pas dire que le fautif s'en tire toujours sans conséquences. Celui qui viole un contrat conclu répare le préjudice causé à l'autre partie (art. 2913, al. 1). Même avant la signature, la partie qui rompt les négociations sans juste motif à un moment où la conclusion du contrat paraissait hautement probable répond du préjudice (art. 1729). L'autre partie peut alors compenser sa créance de dommages-intérêts avec son obligation de restituer l'acompte (art. 1982). Encore faut-il qu'elle ait réellement subi un préjudice et puisse le prouver, par exemple une expertise ou des frais de dossier de crédit payés en pure perte. Conserver la totalité de l'acompte simplement parce que l'autre partie « a flanché », ce n'est pas possible.

Méfiez-vous des contrats qui prévoient que l'acompte « est perdu ». Un acte juridique s'apprécie d'après son contenu, non d'après sa dénomination (art. 555, al. 1). Un acompte censé être perdu si celui qui l'a versé manque à une obligation est en réalité une pénalité contractuelle ou, selon les circonstances, des arrhes. Ce sont alors leurs règles qui s'appliquent. Autre cas : le contrat qui permet à celui qui paie de se retirer du contrat, l'acompte étant alors perdu pour lui. Il s'agit d'un dédit (*odstupné*, art. 1992), c'est-à-dire du prix d'une sortie autorisée, et non de la sanction d'un manquement, et la règle sur la réduction de la pénalité contractuelle (art. 2051) ne s'y applique pas.

Les arrhes : la garantie que vous irez jusqu'au bout

Les arrhes ont des conséquences plus sévères que l'acompte. La loi leur attribue deux fonctions : elles confirment que le contrat a été conclu, et celui qui les verse garantit par elles qu'il exécutera son obligation (art. 1808, al. 1). Elles doivent être remises au plus tard lors de la conclusion du contrat. Ce que vous ne payez qu'après la signature ne constitue pas des arrhes.

Les conséquences sont symétriques (art. 1808, al. 2) :

- **Si celui qui a versé les arrhes n'exécute pas son obligation**, l'autre partie peut les conserver.
- **Si celui qui a reçu les arrhes n'exécute pas son obligation**, celui qui les a versées peut exiger soit le double des arrhes, soit l'exécution du contrat et, si l'exécution n'est plus possible, des dommages-intérêts.

Exemple : l'acheteur et le vendeur signent un avant-contrat de vente (*smlouva o smlouvě budoucí kupní*) portant sur un appartement au prix de 5 000 000 CZK, et l'acheteur verse à la signature des arrhes de 200 000 CZK. Si l'acheteur refuse sans motif de signer le contrat de vente, le vendeur conserve les 200 000 CZK. Si le vendeur vend l'appartement à quelqu'un d'autre, l'acheteur peut exiger 400 000 CZK.

Ce qui compte ici, c'est de savoir de quel côté se trouve la cause de l'inexécution. Si l'acheteur n'obtient pas son crédit immobilier, la cause se trouve en général de son côté, car c'est à lui d'assurer son financement. Le vendeur peut alors conserver les arrhes, à moins que le contrat ne prévoie ce qui se passe si la banque n'accorde pas le prêt.

Vous achetez à crédit ? Avant de verser des arrhes, exigez que le contrat règle ce qui se passe si la banque n'a pas accordé le prêt à une date déterminée. Sans une telle clause, c'est en principe l'acheteur qui supporte le risque du financement, et les arrhes peuvent être perdues. La solution est une condition dont la réalisation met fin au contrat et entraîne la restitution de l'argent (art. 548 du Code civil). Mieux vaut placer l'argent sous séquestre que de le verser directement au vendeur ; les conditions du séquestre doivent alors préciser à qui il est versé si c'est l'acheteur qui fait échouer l'affaire, si c'est le vendeur et si la banque n'accorde pas le prêt.
Deux détails souvent négligés en pratique. Si le contrat prévoit en outre un droit de s'en retirer et que vous ne convenez d'aucun dédit pour ce droit, ce sont précisément les arrhes qui tiennent lieu de dédit : si celui qui les a versées se retire, il les perd ; si celui qui les a reçues se retire, il restitue le double (art. 1809). Et contrairement à la pénalité contractuelle, la loi ne prévoit pas que le tribunal puisse en réduire le montant. Fixez-les donc à un niveau raisonnable.

Toute ambiguïté se retourne contre celui qui veut garder l'argent : si des arrhes n'ont pas été convenues de manière démontrable, il s'agit d'un acompte au sens de l'article 1807. Le moyen le plus sûr d'écarter les litiges est de qualifier expressément le paiement d'arrhes (*závdavek*) dans le contrat et de renvoyer à l'article 1808.

Les frais de réservation chez l'agence immobilière

La loi ne connaît pas les frais de réservation. La loi tchèque sur l'intermédiation immobilière (loi n° 39/2020 Rec.) n'emploie même pas le mot réservation. C'est pourquoi les tribunaux examinent, pour chaque contrat de réservation, ce qu'il contient réellement.

Le pas décisif a été franchi par la Cour suprême dans son arrêt du 13 juin 2023, n° 33 Cdo 1507/2022. Les acheteurs avaient signé un « contrat de réservation » tripartite avec une agence immobilière et les propriétaires d'un terrain, avaient versé 72 600 CZK à l'agence et s'étaient engagés à conclure un avant-contrat. Celui-ci n'a jamais été conclu, selon les constatations des juridictions parce que l'agence n'avait pas obtenu l'inscription promise du terrain au cadastre ni les raccordements aux réseaux. Les acheteurs se sont retirés de la réservation et l'agence a conservé les frais à titre de pénalité contractuelle. La Cour suprême a jugé que même un contrat de réservation tripartite est un contrat d'intermédiation immobilière lorsque l'agence s'y engage, contre rémunération, à servir d'intermédiaire à l'acheteur pour l'achat. L'article 14 de la loi sur l'intermédiation immobilière s'y applique donc ; selon cette disposition, un client consommateur ne peut se voir imposer l'obligation de conclure un contrat de vente ni un avant-contrat. La Cour suprême a ajouté que seules les futures parties à un contrat, c'est-à-dire l'acheteur et le vendeur, peuvent s'engager à le conclure, et non un client envers une agence immobilière. Aucune pénalité ne naît de la violation d'une obligation qui n'existe pas, et l'agence a dû restituer les frais au titre de l'enrichissement injustifié.

Certaines agences immobilières tentent de contourner l'interdiction de l'article 14 en qualifiant ces frais de commission « pour avoir trouvé l'occasion ». La loi admet une telle commission si le contrat informe le client que son exigibilité n'est pas liée à l'achat (art. 19, al. 2). Dans une affaire pragoise, toutefois, l'acheteur devait payer une commission pour l'intermédiation de l'achat si la vente se faisait, et une commission pour avoir trouvé l'occasion seulement si elle ne se faisait pas. Les juridictions y ont vu une pénalité déguisée qui contourne l'article 14, et la Cour suprême a rejeté le pourvoi (*dovolání*) de l'agence, en relevant que cette conclusion correspondait à sa jurisprudence constante (ordonnance du 22 octobre 2025, n° 33 Cdo 2779/2024, point 14). Ce qui compte, c'est donc de savoir si la commission pour l'occasion est due dans tous les cas, ou seulement pour vous sanctionner de ne pas avoir acheté.

Il y a toutefois des exceptions :

- **La loi protège les consommateurs.** Une société qui achète un bien pour son activité ne peut pas invoquer l'article 14. Mais, selon une jurisprudence constante, l'agence immobilière ne peut pas non plus lui imposer valablement l'obligation d'acheter auprès d'un tiers, car seules les futures parties à un contrat peuvent s'engager à le conclure. Le litige porte alors sur l'interprétation du contrat concret, et non sur une interdiction légale.
- **Tout dépend de ce que garantit la pénalité.** Dans son arrêt du 16 juillet 2024, n° 33 Cdo 625/2024, la Cour suprême a examiné un ancien contrat bipartite, conclu avant l'entrée en vigueur de la loi sur l'intermédiation immobilière. La pénalité n'y garantissait pas l'achat, mais l'obligation de ne pas entraver l'activité de l'agence et de coopérer avec elle. La Cour suprême a reproché à la juridiction d'appel de l'avoir traitée comme une pénalité pour défaut d'achat et lui a renvoyé l'affaire pour qu'elle soit rejugée.
- **La commission elle-même n'est pas interdite.** Elle est exigible au plus tôt le jour de la conclusion du contrat de vente. Elle ne l'est plus tôt que si le contrat d'intermédiation immobilière informe expressément le client qu'elle n'est pas liée à la conclusion du contrat de vente, et même alors au plus tôt lorsque l'occasion d'achat a été trouvée (art. 19, al. 1 et 2). L'acompte sur commission demandé à un consommateur ne peut dépasser deux tiers de la commission convenue (art. 19, al. 3).

En pratique : si l'agence immobilière refuse de vous rembourser les frais, lisez à quel titre exactement le contrat lui permet de les conserver. S'il s'agit d'une pénalité parce que vous n'avez pas acheté, vous êtes, en tant que consommateur, en position de force.

Un accord directement avec le vendeur

La situation est différente lorsque l'argent est versé directement au vendeur. L'acheteur et le vendeur sont les futures parties au contrat de vente ; ils peuvent donc valablement s'engager à le conclure, typiquement par un avant-contrat (art. 1785). Cette obligation peut être garantie aussi bien par des arrhes que par une pénalité contractuelle. Mais si le vendeur est un professionnel, typiquement un promoteur, et que vous achetez en tant que consommateur, le contrat ne doit pas créer, en contradiction avec l'exigence de bonne foi, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations au détriment de l'acheteur (art. 1813). Une pénalité ou une perte des « frais de réservation » qui ne frappe que l'acheteur, sans sanction comparable pour le promoteur, ou dont le montant est excessif, peut donc ne pas tenir ; il n'est pas tenu compte d'une clause abusive (art. 1815).

Ici aussi, il existe toutefois une limite importante. Dans son arrêt du 31 mars 2026, n° 23 Cdo 491/2025, la Cour suprême a statué sur une « convention de versement d'un dépôt de blocage » portant sur une maison individuelle, assortie d'une pénalité contractuelle de 100 000 CZK. Si les parties n'ont fixé le contenu du futur contrat de vente qu'en termes généraux, l'acheteur ne peut pas être sanctionné pour avoir refusé des conditions que le vendeur n'a ajoutées que par la suite, par exemple des délais de paiement ou d'autres sanctions. Selon la loi, un litige sur de telles conditions doit être tranché par le tribunal, qui détermine sur demande le contenu du contrat (art. 1787, al. 1). Ne constitue pas non plus un manquement le fait que l'acheteur ne signe pas un contrat dans lequel le vendeur a désigné comme acheteur une autre personne, par exemple la société de l'acheteur (points 36 et 38).

D'où un conseil pratique. Avant de verser quoi que ce soit au vendeur, faites inscrire dans l'avant-contrat tout ce qui est essentiel : le prix, les dates, les modalités de paiement, le séquestre, la remise du bien et la condition relative au refus du prêt. Moins il reste de points « à régler plus tard », plus il sera facile de voir ensuite qui a fait échouer l'affaire.

La pénalité contractuelle : quand « perdu » veut dire pénalité

La pénalité contractuelle est une somme convenue à l'avance pour le cas où une obligation déterminée serait violée. Le créancier peut l'exiger, qu'il ait subi un préjudice ou non (art. 2048, al. 1). Sauf stipulation contraire, le créancier n'a pas droit, pour le même manquement, à des dommages-intérêts en plus de la pénalité (art. 2050). La pénalité survit en outre à la résolution du contrat si elle était déjà exigible (art. 2005, al. 2).

Le tribunal peut, à la demande du débiteur, réduire une pénalité excessive, mais pas en deçà du préjudice subi jusqu'à sa décision (art. 2051). Dans son arrêt du 11 janvier 2023, n° 31 Cdo 2273/2022, la grande chambre de la Cour suprême a expliqué que le tribunal n'apprécie pas si la clause elle-même était excessive, mais si la créance concrète l'est, compte tenu de la manière dont le manquement s'est produit et des circonstances dans lesquelles il

est survenu (point 53). Pour la situation de l'« acompte perdu », le point 54 est important : le débiteur conserve le droit de demander la réduction de la pénalité même si le créancier l'a déjà conservée par compensation unilatérale.

Si vous recevez un message du type « nous conservons votre acompte à titre de pénalité », vous pouvez agir en justice en restitution de l'argent et demander, dans la procédure, que le tribunal réduise la pénalité. Le tribunal ne le fera pas de lui-même.

Avant de payer, faites préciser dans le contrat s'il s'agit d'un acompte, d'arrhes ou d'une pénalité, et ce qu'il advient de l'argent si c'est vous qui faites échouer l'affaire, si c'est l'autre partie et si la banque n'accorde pas le prêt. Ne considérez pas les frais de réservation versés à une agence immobilière comme perdus. Si vous êtes consommateur et que l'agence les a conservés parce que vous n'avez pas acheté, réclamez-les par écrit en invoquant l'article 14 de la loi sur l'intermédiation immobilière.
Placez l'argent destiné à l'achat d'un bien immobilier sous séquestre chez un avocat, un notaire ou une banque, et non sur le compte personnel du vendeur. Une agence immobilière ne peut assurer le séquestre qu'à votre demande écrite formulée sur un document distinct (art. 4, al. 2, de la loi sur l'intermédiation immobilière).
Le fonctionnement du séquestre chez l'avocat et le moment où le vendeur touche l'argent sont décrits dans l'article Séquestre du prix de vente chez un avocat. Avant d'agir en justice, envoyez une mise en demeure écrite fixant un délai de restitution ; le modèle de mise en demeure de payer de notre guide du recouvrement de créances (en tchèque) peut vous y aider. Le droit à restitution se prescrit par trois ans à compter du jour où vous avez appris que l'autre partie détient l'argent indûment (art. 621 et art. 629, al. 1), et en règle générale au plus tard par dix ans (art. 638) ; le cours des délais est expliqué dans l'article Prescription : le tueur silencieux de créances.

En bref

Question	Réponse	Disposition
Qu'est-ce qu'un paiement effectué avant la conclusion du contrat ?	En cas de doute, un acompte	art. 1807 du Code civil
Contrat non conclu ou éteint	L'acompte est restitué ; seule une créance prouvée, par exemple un préjudice, peut être compensée	art. 2991, 2993 et 1982 du Code civil
Arrhes, et celui qui les a versées n'exécute pas	Celui qui les a reçues peut les conserver	art. 1808, al. 2, du Code civil
Arrhes, et celui qui les a reçues n'exécute pas	Le double, ou l'exécution, le cas échéant des dommages-intérêts	art. 1808, al. 2, du Code civil
Frais de réservation conservés par l'agence à titre de pénalité parce que le consommateur n'a pas acheté	Aucune pénalité ne naît, les frais sont restitués	art. 14 de la loi n° 39/2020 Rec. ; 33 Cdo 1507/2022
Réservation directement auprès d'un promoteur (consommateur)	Une sanction excessive ou unilatérale peut ne pas tenir	art. 1813 et 1815 du Code civil
Acompte sur commission demandé à un consommateur	Au plus deux tiers de la commission	art. 19, al. 3, de la loi n° 39/2020 Rec.
Une pénalité contractuelle peut-elle être réduite ?	Oui, à la demande du débiteur, même si le créancier l'a déjà compensée	art. 2051 du Code civil ; 31 Cdo 2273/2022

L'autre partie refuse de vous rendre votre acompte ou vos frais de réservation, ou vous vous apprêtez à signer une réservation sans savoir ce que vous risquez ? Nous lirons le contrat, vous dirons de quel type de paiement il s'agit et quelle part peut en être récupérée, et nous en obtiendrons au besoin la restitution. Nous traitons les réservations et les achats immobiliers dans le cadre de notre pratique en droit immobilier. Écrivez-nous.

Conclusion

La phrase « l'acompte est perdu » ne tranche rien à elle seule. Sans convention claire, il s'agit d'un acompte, et il se restitue ; vous perdez l'argent surtout si vous avez convenu d'arrhes ou d'une pénalité et que c'est vous qui avez fait échouer l'affaire. Dix minutes avant de payer évitent la plupart des litiges : le temps de lire pour quoi vous envoyez l'argent et à quelles conditions il vous revient.

Sources

- Loi n° 89/2012 Rec., Code civil, art. 548, 555, 621, 629, 638, 1729, 1785, 1787, 1807 à 1809, 1813, 1815, 1982, 1992, 2005, 2048 à 2051, 2913, 2991 et 2993 (version en vigueur depuis le 1er janvier 2026).
- Loi n° 39/2020 Rec. sur l'intermédiation immobilière, art. 2, 4, 14 et 19 (version en vigueur depuis le 1er juillet 2021).
- Arrêt de la grande chambre de la Cour suprême du 11 janvier 2023, n° 31 Cdo 2273/2022.
- Arrêt de la Cour suprême du 13 juin 2023, n° 33 Cdo 1507/2022.
- Arrêt de la Cour suprême du 16 juillet 2024, n° 33 Cdo 625/2024.
- Ordonnance de la Cour suprême du 22 octobre 2025, n° 33 Cdo 2779/2024.
- Arrêt de la Cour suprême du 31 mars 2026, n° 23 Cdo 491/2025.

Cet article a un caractère informatif et ne constitue pas un conseil juridique. Il repose sur l'état du droit à la date de publication ; la question de savoir s'il s'agit d'un acompte, d'arrhes ou d'une pénalité contractuelle dépend toujours des termes du contrat concret et de la partie qui a fait échouer l'affaire.

« L'acompte est perdu. » Quand vous perdez vraiment votre argent

L'équipe IUSTORIA · Publié 5/11/2026

https://www.iustoria.cz/fr/blog/acompte-ou-arrhes/

Ce texte est protégé par le droit d'auteur. Le partage du document entier et non modifié est bienvenu ; la reprise d'extraits dans d'autres textes suppose la citation de la source. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.