DU BLOG IUSTORIA

Séquestre du prix de vente chez un avocat : comment ça marche et quand vais-je toucher l'argent ?

> *Comment le séquestre chez l'avocat protège acheteur et vendeur, quand l'argent est versé, ce qui change en cas d'hypothèque et pourquoi l'avocat demande l'origine des fonds.*

MGR. BÁRA BARTOŇKOVÁ

3/11/2026 · 9 min de lecture

L'acheteur ne veut pas payer tant qu'il n'est pas inscrit au cadastre (*katastr nemovitostí*, qui tient lieu en Tchéquie de registre foncier). Le vendeur ne veut pas se séparer de l'appartement avant d'avoir vu l'argent. Or entre la signature du contrat de vente et l'inscription au cadastre, il s'écoule au moins plusieurs semaines. Le séquestre comble cet intervalle : un tiers conserve le prix de vente et ne le verse que lorsque se produit exactement ce dont les parties sont convenues.

J'assure régulièrement des séquestres de prix de vente. Le vendeur ne touche en général l'argent qu'après l'inscription de l'acheteur au cadastre et la vérification de l'extrait du registre foncier. L'office du cadastre n'autorise l'inscription qu'au plus tôt 20 jours après l'envoi d'une information au propriétaire, et en pratique il faut en général compter plusieurs semaines à partir du dépôt de la demande. Si le vendeur a un crédit garanti par une hypothèque sur le bien, il ne reçoit le solde qu'après la radiation de l'hypothèque. Je décris ci-dessous le déroulement du séquestre et les points où le versement prend le plus souvent du retard.

Qui détient l'argent et selon quelles règles

Le séquestre est ici un avocat. Il ne reçoit les fonds que sur la base d'une convention de séquestre écrite et uniquement par virement, sur un compte bancaire spécial intitulé « advokátní úschova », c'est-à-dire séquestre d'avocat (§ 52g, al. 1 à 3 de la loi tchèque sur la profession d'avocat, loi n° 85/1996 Rec.). Sur un tel compte, il ne peut tenir qu'un seul séquestre et ne peut rien y déposer d'autre, ni ses propres fonds, ni ceux d'autres clients. La banque n'accepte pas d'espèces sur ce compte et n'en délivre pas (§ 52j, al. 3). L'avocat ne peut disposer des fonds que conformément à la convention (§ 52i).

Pendant le séquestre, vous recevez en outre des informations qui ne viennent pas de l'avocat :

- de la banque, une confirmation qu'elle tient le compte de séquestre, avant même que vous n'envoyiez l'argent, puis une confirmation de chaque virement indiquant le montant et le compte vers lequel l'argent est parti (§ 52j),
- du Barreau tchèque (*Česká advokátní komora*), des confirmations issues du registre électronique des séquestres (*Kniha úschov*) relatives à la création de l'inscription, à sa modification et à la fin du séquestre (§ 52k, al. 5).

Depuis le 1er janvier 2026, l'avocat doit déclarer le séquestre au registre avant de recevoir les fonds, y compris les données d'identification du déposant et du bénéficiaire (art. 2b de la résolution du conseil du Barreau tchèque n° 7/2004, publiée dans son Bulletin, *Věstník*). Le Barreau donne donc aux clients un conseil simple : **tant que vous n'avez pas la confirmation de la banque et celle du registre des séquestres, n'envoyez pas l'argent**, et prenez contact avec l'avocat, voire directement avec le Barreau.

Comment les fonds en séquestre sont protégés

L'argent se trouve sur le compte de l'avocat, mais ne lui appartient pas. Un mécanisme le protège contre la faillite de la banque, un autre contre le détournement.

Si la banque faisait faillite, la garantie des dépôts le couvrirait jusqu'à 100 000 EUR par personne et par banque. Vos autres dépôts auprès de la même banque s'imputent toutefois sur ce plafond (§ 41e, al. 1 et 2 de la loi tchèque sur les banques). L'indemnisation revient au propriétaire effectif des fonds, c'est pourquoi l'avocat doit le déclarer à la banque (§ 41f, al. 5).

L'assurance de responsabilité civile professionnelle de l'avocat ne couvre pas les fonds en séquestre. L'avocat doit vous en informer par écrit avant de recevoir l'argent (art. 4, al. 2 de la même résolution).

Pour le cas où l'avocat détournerait les fonds, il existe depuis le 1er janvier 2026 un Fonds de garantie du Barreau tchèque (§ 29a de la loi sur la profession d'avocat). L'indemnisation atteint jusqu'à 2 500 000 CZK par séquestre et, s'il s'agit du prix de vente d'un bien qui sert au logement selon le cadastre, jusqu'à 5 000 000 CZK, mais jamais au-delà de la part du préjudice que l'avocat n'a pas réparée. Le Fonds ne concerne que les fonds reçus en séquestre après le 31 décembre 2025 et uniquement les séquestres pour lesquels l'avocat a déclaré vos données au registre des séquestres. En règle générale, il faut produire une décision de justice définitive sur la réparation du préjudice causé par l'infraction pénale de l'avocat, ainsi qu'un état de ce qui a pu être recouvré auprès de lui. Le conseil du Barreau statue sur les indemnisations au plus tard fin janvier de l'année suivante. Si le Fonds ne dispose pas de moyens suffisants, les indemnités sont réduites au prorata (résolution de l'assemblée du Barreau tchèque n° 5/2025, publiée dans son Bulletin). Raison de plus pour conserver la confirmation du registre : c'est elle qui atteste que l'avocat a déclaré le séquestre et vos données au Barreau.

Avocat, notaire ou banque

Les notaires proposent eux aussi le séquestre du prix de vente. Le notaire reçoit les fonds sur un compte spécial intitulé « notářská úschova » (séquestre notarial) et dresse un procès-verbal du séquestre (§ 86 et 87 de la loi tchèque sur le notariat) ; les notaires tiennent eux aussi un registre des séquestres (§ 89c). Les banques ont leurs propres produits de séquestre, régis par le contrat conclu avec la banque et par ses conditions générales.

En pratique, la différence tient surtout à qui maîtrise l'ensemble de la vente. L'avocat rédige en général aussi le contrat de vente, dépose la demande d'inscription et suit le cadastre, si bien qu'il sait lui-même quand les conditions du versement sont remplies.

Le déroulement du séquestre

1. Identification des deux parties et vérifications au titre de la réglementation anti-blanchiment.
2. Signature du contrat de vente et de la convention de séquestre, qui décrit précisément les conditions du versement.
3. L'acheteur verse le prix sur le compte de séquestre, sur ses fonds propres, grâce à un crédit immobilier ou en combinant les deux.
4. L'avocat dépose la demande d'inscription (*návrh na vklad*) au cadastre. Les effets juridiques de l'inscription se produisent au moment où la demande est parvenue à l'office du cadastre (§ 10 de la loi tchèque sur le ca-

dastre). L'office n'autorise toutefois l'inscription qu'au plus tôt 20 jours après avoir envoyé au propriétaire une information sur la procédure en cours (§ 18, al. 1).

5. Après l'inscription, l'avocat vérifie l'extrait du registre foncier (*list vlastnictví*, la fiche qui indique les propriétaires du bien et les charges qui le grèvent) et verse les fonds.

La condition habituelle du versement est que l'acheteur soit inscrit comme propriétaire et que l'extrait ne mentionne rien qui ne devrait pas y figurer : nouvelle hypothèque, saisie, mention de litige ou procédure en cours inexpliquée. Le vendeur reçoit ainsi l'argent au moment où l'acheteur a obtenu exactement ce pour quoi il a payé.

Le vendeur a un crédit immobilier garanti sur le bien

C'est là que le versement est le plus souvent fractionné. Une partie du prix va directement à la banque du vendeur pour solder le prêt, selon le décompte que la banque établit à la date du paiement. La banque délivre ensuite le document nécessaire à la radiation de l'hypothèque (*zástavní právo*). Le vendeur ne reçoit le reste du prix qu'après cette radiation, car l'acheteur doit acquérir le bien libre de toute hypothèque.

C'est aussi là que naissent en pratique la plupart des retards. La demande de radiation de l'hypothèque est déposée alors que la procédure d'inscription du droit de propriété de l'acheteur est déjà en cours, et elle doit en tenir compte. Je tiens donc à la voir avant son envoi, même lorsque c'est la banque ou le vendeur lui-même qui la dépose, car une erreur dans cette demande retarde le versement du solde du prix.

L'acheteur finance l'achat par un crédit immobilier

La banque de l'acheteur verse les fonds sur le compte de séquestre selon les conditions de déblocage prévues par le contrat de prêt. Elle demande en général le contrat de vente signé, la convention de séquestre et le contrat constitutif d'hypothèque, et souvent aussi la demande d'inscription de l'hypothèque déjà déposée. Il faut en tenir compte dans le calendrier, pour que l'acheteur ne se retrouve pas en retard uniquement parce qu'il attend sa banque.

Lorsque l'acheteur signe avant que son crédit soit accordé, je prévois dans le contrat de vente une condition résolutoire. Si la banque n'accorde pas le prêt avant une date donnée, le contrat est anéanti et l'acheteur récupère du séquestre ce qu'il y a versé sur ses fonds propres. Le vendeur n'a ainsi pas son appartement bloqué indéfiniment, et l'acheteur ne perd pas son acompte.

Quand la vente n'aboutit pas

La convention de séquestre doit prévoir un délai. Si les conditions du versement ne sont pas remplies à une date donnée, l'avocat restitue les fonds à ceux qui les ont versés : à l'acheteur ses fonds propres et à sa banque les fonds du prêt. Il est aussi courant de convenir qu'en cas de litige entre les parties, l'avocat ne verse l'argent que sur instruction écrite conjointe des deux parties avec signatures légalisées, ou en exécution d'une décision de justice définitive. L'avocat ne décide ainsi pas seul à qui revient l'argent.

Les intérêts du compte de séquestre reviennent à la personne désignée par la convention. Avant de recevoir les fonds, l'avocat indique à la banque sur quel compte virer les intérêts (§ 52h, al. 2, let. b) de la loi sur la profession d'avocat).

Pourquoi je veux savoir d'où vient l'argent

L'avocat qui reçoit des fonds en séquestre est une personne assujettie au sens de la loi tchèque anti-blanchiment (§ 2, al. 1, let. g) de la loi n° 253/2008 Rec.). Il doit identifier les parties et exercer sa vigilance à l'égard du client : établir l'objet de l'opération et le bénéficiaire effectif, vérifier s'il s'agit d'une personne politiquement exposée ou d'une personne visée par des sanctions internationales, et examiner l'origine des fonds (§ 9, al. 2). Si le client ne fournit pas les informations nécessaires, l'avocat doit refuser le séquestre (§ 15, al. 1). Avec une personne politiquement exposée, il ne réalise pas l'opération tant qu'il ne connaît pas l'origine des fonds (§ 15, al. 2).

Je pose donc la question à tout le monde, pas seulement à ceux qui me paraissent suspects pour une raison ou une autre. Préparez :

- une pièce d'identité en cours de validité,
- un justificatif de l'origine des fonds, par exemple un relevé de compte, le contrat de vente d'un appartement que vous avez vendu, un contrat de prêt, un acte de donation ou la décision du tribunal sur la succession,
- pour une société, des informations sur sa structure de détention et sur les personnes qui agissent en son nom.

Plus tôt je dispose des documents, moins la signature risque d'être reportée.

Vous vendez une quote-part indivise

Lorsque seule une quote-part est cédée, je vérifie le droit de préemption des autres copropriétaires indivis. Aujourd'hui, le droit de préemption légal ne s'applique que lorsque l'indivision est née sans que les copropriétaires aient pu l'influencer, typiquement par succession, et seulement pendant six mois à compter du jour de sa naissance, c'est-à-dire, en cas de succession, à compter du décès. Il ne joue pas en cas de cession à un autre copropriétaire, au conjoint, à un frère ou une sœur ou à un parent en ligne directe (§ 1124 du Code civil tchèque). Il s'applique aussi en cas de donation ; les copropriétaires peuvent alors racheter la quote-part à la valeur vénale.

Si le droit de préemption existe, le vendeur doit offrir la quote-part aux autres par écrit, avec toutes les conditions du contrat conclu avec l'acheteur (§ 2147), et pour un immeuble, ceux-ci disposent de trois mois pour payer (§ 2148). L'acheteur qui connaissait ou devait connaître le droit de préemption a conclu le contrat sous la condition résolutoire de son exercice (§ 2145). Il est plus rapide que les autres copropriétaires déclarent par écrit, avant la signature, qu'ils n'exerceront pas leur droit de préemption. Je subordonne alors aussi le versement du séquestre à cette déclaration.

Les questions à poser avant de signer la convention de séquestre

- Qui sera le séquestre ? Vous pouvez vérifier l'avocat dans l'annuaire des avocats du Barreau tchèque.
- Sur quel compte dois-je envoyer l'argent et est-il intitulé séquestre d'avocat ? Vérifiez le numéro de compte par un autre moyen que l'e-mail ; c'est la confirmation de la banque qui fait foi.
- Ai-je reçu la confirmation de la banque et celle du registre des séquestres ?
- À quelles conditions précises, sur la base de quels documents et dans combien de jours les fonds sont-ils versés ?
- Combien ira à la banque du vendeur et combien au vendeur, si le bien est grevé d'une hypothèque ?
- Pour quand la vente doit-elle aboutir et que se passe-t-il si elle n'aboutit pas ?
- À qui reviennent les intérêts ?
- Que dois-je fournir sur l'origine des fonds ?

Vous vendez ou achetez un bien immobilier et voulez que le prix de vente soit en sécurité ? J'assure le séquestre du prix de vente, y compris le contrat de vente et la demande d'inscription, et je veille à ce que l'argent ne soit versé qu'après l'inscription au cadastre. Appelez-moi au +420 732 464 372 ou écrivez-moi à bartonkova@iustoria.cz.

Cet article décrit l'état de la législation au 3 novembre 2026. Il a un caractère informatif et ne remplace pas un conseil juridique adapté à votre situation.

Séquestre du prix de vente chez un avocat : comment ça marche et quand vais-je toucher l'argent ?

Mgr. Bára Bartoňková · Publié 3/11/2026

https://www.iustoria.cz/fr/blog/sequestre-du-prix-de-vente-chez-l-avocat-quand-suis-je-paye/

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.