



Compromis : mise en œuvre de la clause résolutoire et clause pénale

Par **Moi1234**, le **16/12/2023** à **15:36**

Bonjour,

Je suis vendeur dans le cadre d'une transaction immobilière. Une promesse synallagmatique a été signée chez le notaire de l'acquéreur, en présence de mon notaire.

La date réitération est passée sans que nous ayons reçu une demande d'avenant pour proroger cette date. Le notaire de l'acquéreur a été relancé à plusieurs reprises. La date étant passée depuis plusieurs mois, nous apprenons par le notaire de l'acquéreur (et à notre demande) que ce dernier n'a jamais versé le dépôt de garantie (ce qui d'après le compromis aurait du être fait dans les 10 jours).

Le compromis indique "Conformément à l'article 1225 du Code civil, les parties conviennent que les présentes seront résolues de plein droit et sans intervention préalable du juge en cas d'absence de versement du dépôt de garantie à la date convenue".

Il y a également une clause pénale : "Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à 10% du prix de vente qui sera prélevée à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante sans délai. "

Je souhaite me prévaloir de ces deux clauses. Pouvez-vous m'indiquer la marche à suivre ?

Je pense d'abord envoyer une mise en demeure au vendeur (ou à son notaire ?) afin de lui demander de s'acquitter de la clause pénale suite à sa défaillance et conformément au compromis. Puis ensuite (ou en même temps ?) demander l'application de la clause résolutoire de droit afin de me libérer de ce compromis et pouvoir remettre mon bien en vente. Est-ce la bonne démarche ?

Comme l'acquéreur n'a pas versé le dépôt de garantie, faut-il se retourner contre le notaire qui est censé le remettre au vendeur en cas de problème (l'acquéreur donne mandat au notaire de verser au vendeur ce dépôt de garantie....") ou contre l'acheteur ?

Y-a-t-il une possibilité de faire tout ça, sans aller en justice (le compromis étant signé et non respecté, est-ce exécutoire) ?

Merci d'avance pour vos réponses et désolée pour toutes ces questions.