Image not found or type unknown

Obligation d'un acheteur qui se rétracte

Par **Celice**, le **27/07/2018** à **13:53**

Bonjour,
Nous sommes à 1 mois de la signature de l'acte authentique du bien que nous vendons et les acheteurs se rétractent. Sur le mandat de vente est inscrit dans la partie clause pénale, que si l'une ou l'autre partie viendrait à refuser de régulariser par acte authentique, la partie qui n'est pas en défaut percevrait la somme de 16700€ (soit 10% du montant de la vente).
Notre agent immobilier nous a donné un rendez vous pour négocier avec les acquéreurs la somme que nous percevrons, il nous a dit que sinon il fallait lancer une procédure et c'est le juge qui tranchera dans 12/18 mois!
Ce qui me parait bizarre c'est qu'il ne nous a pas parlé de ce paragraphe sur la clause pénale qu'on trouve dans le mandat de vente...
Ma question est la suivante : vu ce qu'il est noté dans le mandat de vente, les acquéreurs doivent ils cette somme ou peuvent ils la négocier?
Merci d'avance pour votre réponse.
CécileD

Par **marie076**, le **28/07/2018** à **19:07**

Bonjour
[citation]Un compromis de vente est un acte sous seing privé. Il n'a pas force de loi par lui-même.[/citation]
Tout à fait faux d'ailleurs l'article 1103 du Code civil dispose que

"Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits."
Un contrat qu'il soit sous seing privé ou non doit être respecté (sous réserve de sa validité qu'il n'y ait pas de vices lors de sa formation), ce contrat le juge devra aussi le respecter et il n'a d'ailleurs pas le droit par exemple d'interpréter une clause qui serait claire.

S'agissant d'une promesse de vente, l'article 1589 du code civil nous indique que "promesse de vente vaut vente"
En principe dans une promesse synallagmatique l'acheteur est donc lié (passé le délai de rétractation prévu par la loi pour les immeubles d'habitation)
En revanche la vente peut ne pas se conclure si l'acheteur n'a pas obtenu son prêt;
On peut avoir aussi c'est votre cas une clause pénale, dans ce cas il faut bien regarder votre contrat, en général la clause laisse un choix au contractant à savoir soit demandez l'exécution forcée du contrat soit opter pour le paiement de dommages et intérêts. Si votre clause est rédigée avec ce choix vous pouvez parfaitement opter pour l'exécution forcée. Le notaire

établira un PV de carence vous ferez ensuite une procédure et le juge reconnaitra que la vente était bien formée.
Sinon effectivement vous devrez vous contenter de l'indemnisation prévue sauf à essayer d'obtenir du juge une augmentation si l'indemnité est reconnu manifestement dérisoire

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés