Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Penalites de retard précisées dans le contratvefa

Par Visiteur

Mon notaire refuse de préciser les pénalités de retard pour un achat de maison individuelle soit disant que ce contrat ne peut être modifié.
J'habite en Corse et ces contrats type viennent de Paris.
Je n'ai pas de garantie extrinsèque dans ce contrat

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon notaire refuse de préciser les pénalités de retard pour un achat de maison individuelle soit disant que ce contrat ne peut être modifié.
J'habite en Corse et ces contrats type viennent de Paris.
Je n'ai pas de garantie extrinsèque dans ce contrat

Votre notaire a raison sur le fait que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat réglementé par le Code de la construction et de l'habitation, et que ces dispositions sont d'ordre public.

Par voie de conséquence, un contrat ne peut pas contredire ce qui est prévu par la loi.

Néanmoins, là où votre notaire fait erreur, c'est qu'il est tout à fait possible d'insérer une clause pénale (Clause forfaitaire en cas de retard) à la condition que cette clause soit acceptée par les deux parties.

En effet, rien dans la loi ne s'oppose à une telle chose. Je vous joins d'ailleurs une jurisprudence parfaitement claire sur la question.

Cour de Cassation 20 décembre 2006
Vu les articles 1134 et 1226 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 28 juin 2005), que les époux X... ont acquis de la société Omhover Grimmer un immeuble en l'état futur d'achèvement dont la livraison était prévue au plus tard le 31 juillet 2001 ; que ce délai n'ayant pas été respecté, ils ont assigné le vendeur en paiement des indemnités de retard prévues par le contrat ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'application de la clause pénale stipulant que, passée la date du 31 juillet 2001, le vendeur serait redevable d'une indemnité forfaitaire de 1 285 francs par jour de retard, était, selon ses propres termes, liée à la réparation du préjudice subi par l'acquéreur, et que la preuve n'était pas rapportée que le retard de 47 jours dans la livraison de la maison ait causé un préjudice aux époux X... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause pénale, sanction du manquement d'une partie à ses obligations, s'applique du seul fait de cette inexécution, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute les époux X... de leur demande d'indemnités de retard, l'arrêt rendu le 28 juin 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Metz, autrement composée ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne la société Omhover Grimmer à payer aux époux X... la

somme de 2 000 euros ».

Très cordialement.