



## Pénalités de retard

-----  
Par alaindoubts

Dans une vente VEFA à laquelle nous envisageons de donner suite nous cherchons à demander au promoteur une pénalité de retard de type CCMI (pas obligatoire, mais conseillée par des sites d'avocats).

- 1) Faut-il la faire écrire dès le contrat de réservation?
- 2) Le promoteur peut-il ensuite refuser de l'écrire à l'acte de vente définitif, et si oui, pouvons nous obtenir la restitution du dépôt de garantie (alors nous renoncerions à l'acquisition, vu que les retards ne seraient plus assumés)?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Un contrat de réservation n'est pas exactement une promesse bilatérale de vente mais y ressemble tout de même beaucoup parce que l'acheteur ne peut plus se rétracter au-delà du délai légal de 10 jours. Comme le contrat de réservation fixe le prix de vente, d'éventuelles pénalités de retard ne pourront s'appliquer que si elles sont prévues dans ce contrat préliminaire. Il est donc indispensable de les négocier avant de s'engager par le contrat de réservation. Bien entendu, le vendeur n'a aucune obligation d'accepter.

S'il accepte, le vendeur sera évidemment tenu d'accepter que la clause prévoyant des pénalités soit reportée dans le contrat de vente notarié.

L'article L261-15 du code de la construction et de l'habitation dispose que le dépôt de garantie est restitué dans le délai de trois mois si le contrat n'est pas conclu du fait du vendeur, si la condition suspensive d'accord de prêt n'est pas réalisée ou si le contrat de vente proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire.

-----  
Par alaindoubts

Merci,

Cette de loi me protège donc sur ce premier délai de 3 mois. Inutile, donc, de prévoir dès le contrat de réservation une clause pour récupérer le dépôt de garantie, ce délai de 3 mois étant normal et pas excessif.

-----  
Par alaindoubts

Cependant ce délai de 3 mois est-il aussi sûr que cela :

La projet de mon contrat de réservation indique que l'acte de vente se fera au plus tard au 1<sup>o</sup> semestre 2025 (soit jusqu'à 6 mois après signature du contrat de réservation).

Les conditions suspensives suivantes, indiquées au contrat de réservation, peuvent elles être considérées comme n'étant pas imputables au promoteur, et donc peuvent elles justifier cette rallonge de délai :

Permis de construire purgé de tout recours (il m'a été indiqué oralement que c'était le cas et c'est plausible, vu la date du permis).

Promoteur propriétaire du terrain (ce n'est pas encore le cas, m'a été dit oralement).

L'obtention par le promoteur de la couverture financière du risque lié à l'achèvement (le promoteur m'a indiqué oralement qu'il lui fallait la réservation de 4 maisons pour l'obtenir, je serais le 4<sup>o</sup>, selon lui).

Enfin il y a une contradiction avec l'article R261-28 du code de la construction et de l'habitation qui dispose : "Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5% du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente

n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2% si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans."

Finalement cela paraît bien compliqué...