



Résolution d'une vefa, acquisition bien immobilier

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acquis un bien immobilier en VEFA en 2006 pour un montant de 177550?. Le promoteur a abandonné le chantier au stade d'achèvement maçonnerie 1er étage mi 2007. Aucun des cas contractuels de retard de livraison (intempérie, dépôt de bilan d'un sous-traitant ou force majeure) ne peut être pris en compte pour expliquer cet abandon. Le promoteur est toujours en activité mais fait de la cavalerie bancaire.

Dans mon contrat de vente, il existe une clause de résolution du contrat avec le paragraphe suivant :

"Indemnité forfaitaire :

Si la résolution du contrat est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, celle à laquelle la résolution est imputable devra verser à l'autre une indemnité forfaitaire de 20% du prix de vente éventuellement révisé.

Malgré cette convention, il sera toujours possible de demander la réparation du préjudice effectivement subi."

Ma question :

L'indemnité forfaitaire de 20% se cumule-t-elle avec la réparation du préjudice subi ? Ou bien est-ce l'une ou l'autre ?

Ce n'est pas anodin, car la première représente dans mon cas à date à peu près 35000? et la seconde environ 50000? (frais justifiés). Donc est-ce que je réclame auprès du TGI, (en plus des acomptes déjà versés) 35000? + 50000? ou au mieux 50000? ?

Merci de votre expertise.

A votre disposition pour vous fournir toute information complémentaire.

Dans l'attente de votre réponse.

Salutations distinguées.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma question :

L'indemnité forfaitaire de 20% se cumule-t-elle avec la réparation du préjudice subi ? Ou bien est-ce l'une ou l'autre ?

Ce n'est pas anodin, car la première représente dans mon cas à date à peu près 35000? et la seconde environ 50000? (frais justifiés). Donc est-ce que je réclame auprès du TGI, (en plus des acomptes déjà versés) 35000? + 50000? ou au mieux 50000? ?

Vous ne pouvez demander que 50 000 euros. En effet, le principe est celui du choix pour le créancier: Soit vous demandez l'application de la clause pénale: Dans ce cas, vous n'avez pas à démontrer l'existence d'un quelconque préjudice; Soit vous demandez la réparation du préjudice subi dans quel cas, vous devez démontrer votre préjudice.

Mais le cumul n'est pas admis.

Source:

Mais, spécialement lorsque le préjudice causé par l'inexécution s'avère supérieur au montant de la peine, plutôt que d'en demander le paiement au débiteur, le créancier pourrait-il choisir la voie de la réparation judiciaire, conformément au droit commun de la responsabilité contractuelle ? Comme la clause pénale n'a pas pour objet de restreindre les droits de la victime de l'inexécution, la réponse devrait être positive. Pourtant, la solution inverse semble préférable car, à partir du moment où le créancier a fait le choix d'une indemnisation en argent, il est normal de respecter la prévision des parties sur l'évaluation de la pénalité qui serait due en cas de défaillance du débiteur. Cependant, compte tenu du principe de liberté contractuelle, on doit admettre que, dans la convention, le créancier se réserve le choix entre les deux formules d'indemnisation (Cass. soc. 22 juill. 1986, Bull. civ. V, no 460, pour une clause fixant une pénalité

minimum).

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci