



Achat d'une maison avec conditions particulières

Par **erbarthe**, le **03/07/2011** à **23:01**

Bonjour,
J'ai signé un compromis de vente pour acquérir une maison au prix de 350000 euros. Le vendeur a mentionné des conditions particulières et notamment "la condition essentielle et déterminante que les réparations et travaux suivants soient réalisés au plus tard au jour de la signature authentique".
Les dits travaux en question ne sont pas réalisés. La clause pénale du compromis de vente indique que "au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 35000 euros à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts."
Je voudrais savoir si je peux casser la vente et demander les 35000 euros à mon vendeur pour cause de non réalisation des travaux pour lesquels il s'était engagé. Si oui, faut-il faire constater la non réalisation des travaux par huissier ? Si non, quels sont mes recours ?
Merci pour votre conseil avisé.
Bien cordialement,
EB

Par **chris_idv**, le **04/07/2011** à **10:55**

Bonjour,
Oui vous pouvez demander l'application de la clause pénale, néanmoins je vous suggère au préalable de réfléchir posément:
1) votre objectif est-il d'acquérir la maison ... ou de gagner rapidement, et légalement, 35.000€ ?
2) si le vendeur n'est pas disposé (ou pas en mesure) de vous régler spontanément ces 35.000€ au titre de la clause pénale disposez vous des éléments de preuve et de l'avance de trésorerie nécessaire pour un procès qui devrait durer au minimum 2 ans ?
3) le vendeur de l'immeuble est-il solvable ?
>> Si

vous devez aller jusqu'à engager une action judiciaire pour la vente de la maison par adjudication pour obtenir le paiement de la somme des 35.000€ au titre de la clause pénale cela peut prendre une dizaine d'années avant que vous ne disposiez effectivement de la somme ...

Ma suggestion dans un cas de figure tel que celui que vous exposez est :

- soit de négocier une réduction du prix de vente de la maison si vous souhaitez toujours l'acquérir afin de réaliser vous même les travaux initialement à la charge du vendeur
- soit une transaction financière pour obtenir spontanément de la part du vendeur une somme inférieure à celle stipulée dans le compromis de vente au titre de la clause pénale.

Cordialement,

Par **erbarthe**, le **04/07/2011** à **17:30**

Bonjour,

Merci beaucoup pour la rapidité de votre réponse et vos conseils.

Je vais les suivre.

Bien cordialement,

EB