



Récupérer un acompte sur un contrat non réalisé

Par Visiteur

Bonjour,
nous avons signé un contrat "convention de mission avec recherche foncière" avec un maitre d'oeuvre dont la mission était la recherche de terrain, la réalisation des études, la construction et la coordination, pour un terrain dont l'adresse était clairement définie.
sur le contrat il est écrit que "les frais seront dus quelle que soit la suite donnée sauf en cas de non obtention du permis et recours des tiers".
nous avons effectué une offre d'achat approuvée par le vendeur. et un acompte a été versée au maitre d'oeuvre à la signature du contrat (chèque de 7200?).

Or, nous avons refusé la signature du compromis car le vendeur refusait de mettre une clause suspensive sur l'obtention du permis de construire, alors que le maitre d'oeuvre nous l'avait assuré et savait que c'était indispensable pour nous. D'un commun accord avec le vendeur, nous avons donc annulé l'offre d'achat et pas signé le compromis.

Donc sans terrain, nous n'avons pas de permis de construire, c'est évident.

Mais aujourd'hui, 6 mois plus tard, le maitre d'oeuvre refuse toujours de nous rendre notre chèque d'acompte.

Est il possible pour nous de rompre le contrat ou peut il nous obliger à travailler avec lui quel que soit le terrain acquis?
Peut il garder notre chèque d'acompte?
Avons nous des recours et comment récupérer notre argent.

Merci d'avance de votre réponse.

Par Visiteur

Bonjour.

Il semble que le contrat soit pleinement valable. En effet, vous avez confié une mission à un maitre d'oeuvre et, à moins que ce contrat soit limité dans le temps ou à moins de prouver que le maitre d'oeuvre n'accomplit pas sa mission (article 1184 du Code civil), vous ne pouvez pas résilier le contrat et récupérer l'acompte.

Pour l'achat du terrain qui a été annulé, cela ne me semble pas suffisamment important pour pouvoir résilier le contrat. En revanche, en promettant que le vendeur accepterait de mettre une clause suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire, le maitre d'oeuvre semble avoir conclu avec vous une "promesse de porte for". Cela signifie qu'il s'est engagé à ce qu'un tiers accepte de faire une chose déterminée et qu'en ne le faisant pas, le promettant (le maitre d'oeuvre) peut être tenu de vous payer une indemnité.

Voir article 1120 et 1142 du Code civil:

Néanmoins on peut se porter fort pour un tiers, en promettant le fait de celui-ci ; sauf l'indemnité contre celui qui s'est porté fort ou qui a promis de faire ratifier, si le tiers refuse de tenir l'engagement.

Cordialement.