



Interets moratoires et clause penale dans le cadre de l'achat d'u

Par Visiteur

Bonjour,

le 23/05/08, j'ai acheté une propriété 460 000.00 ? et j'ai versé au moment de l'acte authentique 218 500.00 ? + 23 000.00 ? de frais d'agence.

Je devais payer le solde soit 218 500.00 ? au plus tard le 31/07/08 sous peine d'un interet au taux de 5% l'an + une clause pénale de 100.00 ? par jour de retard (le tout stipulé dans l'acte).

Pour x raisons, je n'ai pas pu régler ce solde et ne pourrai le faire que d'ici 3 ou 4 moi.

Le vendeur m'a mis en demeure le 11/05/09 de payer le solde + les interets + la clause pénale calculés à partir du 31/07/08.

Si j'interprete bien l'article 1230 du Code Civil et les différentes analyses que j'ai pu trouver, les interets et clauses pénales moratoires ne sont dus et calculés qu'à partir d'une mise en demeure.

En ce qui me concerne, doivent-ils être calculés à partir du 31/07/08 ou à partir du 11/05/09?

Je vous remercie par avance de votre aide.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si j'interprete bien l'article 1230 du Code Civil et les différentes analyses que j'ai pu trouver, les interets et clauses pénales moratoires ne sont dus et calculés qu'à partir d'une mise en demeure.

Vous avez raison en ce qui concerne la lettre de l'article 1230 du Code civil. En principe, Il faut une mise en demeure pour que la clause pénale et les intérêts soient exigibles.

Mais la jurisprudence a considérablement diminué ce délai en considérant que lorsqu'un terme précis avait été stipulé pour l'exécution de l'obligation principale, la clause pénale commence à courir en même temps que les intérêts.

Toutefois, par transposition du droit commun (G. VINEY et P. JOURDAIN, op. cit., no 236-3), l'article 1230 connaît toutes les exceptions supportées par l'article 1146. Il est ainsi admis que les parties peuvent déroger à l'exigence de la mise en demeure (Cass. 1re civ. 21 mars 1966, Bull. civ. I, no 200). Cette dispense peut même n'avoir été qu'implicitement convenue (Cass. 1re civ. 5 juin 1967, Bull. civ. I, no 195 ; Cass. 3e civ. 22 janv. 1971, Bull. civ. III, no 51), ce que les juges du fond ne doivent pas omettre de rechercher lorsque, par exemple, un terme précis avait été stipulé pour l'exécution de l'obligation principale (Cass. 3e civ. 7 mars 1969, Bull. civ. III, no 208, RTD civ. 1969.768, obs. Y. Loussouarn ; 17 nov. 1971, Bull. civ. III, no 564 ; V. aussi Cass. 3e civ. 9 juin 1999, Bull. civ. III, no 131, Contrats, conc. consom. 1999, comm. 154, obs. L. Leveneur). De même, la mise en demeure n'est pas nécessaire lorsque l'obligation garantie ne pouvait être exécutée que pendant un délai déterminé que le débiteur a laissé passer (req. 28 janv. 1874, DP 1874.1.387) ou lorsque le manquement du débiteur porte sur une obligation de ne pas faire (C. civ., art. 1145 ; CA Douai, 7 déc. 1881, DP 1882.2.112).

En l'espèce, cela semble bien être le cas dans la mesure où vous aviez une date butoir.

Ceci étant, il est possible de saisir le juge d'une demande en modération de la clause pénale dans la mesure où celle-ci serait disproportionnée. Il faut bien partir du principe qu'en théorie, la clause pénale est insérée dans un contrat pour intimider le cocontractant et qu'elle n'a en réalité, pas vocation à s'appliquer complètement eut égard au caractère disproportionnée qu'elle peut revêtir.

Aussi, les juges modèrent souvent ce type de clause dans la pratique.

Très cordialement.