



Clause pénale et redressement judiciaire

Par petrus974

J'ai signé un compromis avec un promoteur, où il est stipulé que l'acquéreur accepte de verser, à titre d'indemnité d'immobilisation X euros/mois jusqu'à réitération de l'acte authentique à une date donnée.

Ce contrat est soumis à plusieurs conditions suspensives, ainsi, lorsque tous ses délais de réalisation ont été dépassés, il a été demandé au notaire à ce que son client justifie leurs levées (demande de prêt, réservation de bailleur social etc ..) et d'acter la vente.

Un mois de relances, restées lettre morte, m'ont contraint d'utiliser la voie protocolaire et de procéder aux formalités de mise en demeure. Il lui a été demandé de justifier du refus ou de l'obtention de son offre de prêt afin de signer l'acte de vente au plus tard dans un délai de 3 semaines et qu'à défaut l'avant contrat sera annulé.

La mise en demeure et mes nombreuses demandes de communication de pièces n'ont donné lieu à aucune réaction ni réponse et par conséquent au bout d'un mois nous avons informé leur notaire de notre déliement à l'avant contrat.

Donc, si je me réfère à mon contrat également frappé de la stipulation de pénalité, toutes les conditions sont réunies pour prétendre au 10% du prix de vente à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'art.1231-5 du Cc. Mais puis je prétendre également aux indemnités d'immobilisation comme prévu au compromis et qui sont en sus du prix de vente ?

On parle de 45 mois d'indemnités qui nous sont redevables, indépendamment de la signature de l'acte définitif et je me pose la question parce que les choses seraient trop simples dans ces circonstances et qu'il me faut donc rajouter une variante : le promoteur a été mis en redressement judiciaire entre la mise en demeure et l'annulation de contrat et qu'il me faut déclarer l'ensemble de mes créances.

Donc la mise en demeure du promoteur d'exécuter ses obligations, suffit elle à faire valoir la clause pénale puisque les recours contre une entreprise « en sursis » sont à proscrire ?

Peut on réclamer les indemnités d'immobilisations en sus ?

Je tiens à signaler que ce n'est ni l'entreprise, ni leur notaire qui nous ont informé de la situation mais d'autres promoteurs qui ont été approché par l'administrateur judiciaire en vue de proposer la cession d'opérations dont une reposant sur mon terrain alors que la mise en demeure avec pour finalité l'annulation de l'avant contrat si non exécution de leurs obligations est antérieur à la mise en redressement.

Merci à ceux qui prendront le temps de lire le pavé, et, ou, m'apporter des éléments de réponse, voir des liens car tout est bon afin de m'occuper l'esprit à bon escient au lieu de ruminer.

Par petrus974

Bonjour

En me relisant; je me suis aperçu d'avoir omis la moindre des politesse et je vous prierais de m'en excuser. Donc bonjour ou bonsoir, c'est selon.