Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Obligation du vendeur et clause dans le contrat

Par Visiteur

Damien et sa femme sont à la recherche d'un logement à acheter depuis quelques temps. Il y a un mois, ils sont tombés sous le charme d'un spacieux appartement situé dans une jolie copropriété. Le vendeur, M. Daniel, s'engage alors à leur vendre le bien pour le prix de 170 000?. Il précise cependant que cet engagement ne vaut que jusqu'au 3 avril. Après réflexion, les époux décident de conclure le contrat et lèvent l'option le 1er avril. Mais, ils se heurtent au refus du vendeur de réaliser la vente. En effet, celui-ci subit les menaces de M. Clovis qui prétend bénéficier d'une priorité d'achat sur l'immeuble. Il entend bien que ses droits soient respectés et ainsi devenir propriétaire du spacieux appartement de M. Daniel.
De plus, Damien rencontre des problèmes avec la voiture qu'il a achetée il y a deux mois. Le garagiste auprès de qui il a acquis le véhicule lui a certifié, lors de l'achat, que le moteur venait d'être changé. Pourtant, Damien est déjà tombé quatre fois en panne en raison d'une défectuosité de la pompe à eau. Or, à la dernière panne le garagiste refuse de prendre à ses frais les réparations. Il précise à Damien qu'il a pris à sa charge les trois premières réparations
par geste commercial car une clause insérée dans le contrat stipule qu'il n'est pas responsable des éventuelles défectuosités du moteur. Damien est tellement énervé qu'il aimerait n'avoir jamais acheté ce véhicule.

Par Visiteur

Chère madame,

Damien et sa femme sont à la recherche d'un logement à acheter depuis quelques temps. Il y a un mois, ils sont tombés sous le charme d'un spacieux appartement situé dans une jolie copropriété. Le vendeur, M. Daniel, s'engage alors à leur vendre le bien pour le prix de 170 000?. Il précise cependant que cet engagement ne vaut que jusqu'au 3 avril. Après réflexion, les époux décident de conclure le contrat et lèvent l'option le 1er avril. Mais, ils se heurtent au refus du vendeur de réaliser la vente. En effet, celui-ci subit les menaces de M. Clovis qui prétend bénéficier d'une priorité d'achat sur l'immeuble. Il entend bien que ses droits soient respectés et ainsi devenir propriétaire du spacieux appartement de M. Daniel.

La promesse unilatérale de vente, ayant fait l'objet d'une levée d'option dans les délais, alors la vente est parfaite puisqu'il y a eu accord des parties sur les chose et sur le prix, le tout sous bonne réserve de la bonne réalisation des conditions suspensives prévues au contrat.

Clovis qui prétend bénéficier d'un droit de préemption sur le logement ne prouve, en l'état actuel des données, aucune qualité propre à justifier un tel droit. La vente étant parfaite, clovis ne peut s'y opposer.

De plus, Damien rencontre des problèmes avec la voiture qu'il a achetée il y a deux mois. Le garagiste auprès de qui il a acquis le véhicule lui a certifié, lors de l'achat, que le moteur venait d'être changé. Pourtant, Damien est déjà tombé quatre fois en panne en raison d'une défectuosité de la pompe à eau. Or, à la dernière panne le garagiste refuse de prendre à ses frais les réparations. Il précise à Damien qu'il a pris à sa charge les trois premières réparations
par geste commercial car une clause insérée dans le contrat stipule qu'il n'est pas responsable des éventuelles défectuosités du moteur. Damien est tellement énervé qu'il aimerait n'avoir jamais acheté ce véhicule.

Le vendeur étant soumis à une obligation de délivrance d'une chose conforme ainsi qu'à une garantie légale des vices cachés, alors ce dernier est responsable de tous les vices moteurs susceptibles de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Dans la mesure où le défaut n'a pas été spécifié au contrat, et que de toute évidence, Damien n'a pu s'en convaincre lors de l'achat, alors le garagiste est responsable de plein droit.

La clause d'irresponsabilité n'est pas valable et pour causes:

L'obligation de délivrance d'une chose conforme est d'ordre public. On ne peut y déroger par clause contraire.

La garantie légale des vices cachés n'est pas d'ordre public, mais tout clause tendant à l'exclure dans un contrat conclut entre un professionnel et un consommateur est réputée non écrite.

Très cordialement.