



Vefa - clauses abusives, notaire et précisions svp

Par Visiteur

J'ai signé un contrat de réservation en VEFA que mon notaire a modifié parce qu'il comportait des clauses abusives. J'ai envoyé la somme demandée pour la réservation.
Le vendeur peut-il refuser de contresigner ce contrat pour le proposer ensuite à un acheteur potentiel moins regardant?

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai signé un contrat de réservation en VEFA que mon notaire a modifié parce qu'il comportait des clauses abusives. J'ai envoyé la somme demandée pour la réservation.
Le vendeur peut-il refuser de contresigner ce contrat pour le proposer ensuite à un acheteur potentiel moins regardant?

Oui, le vendeur peut refuser de signer. Un vendeur n'est jamais obligé de vendre. C'est le contrat qui l'engage à vendre conformément à l'article 1134 du Code civil. S'il ne le signe pas, il n'y a donc pas vente.

Je ne connais pas la teneur des clauses abusives figurant dans votre contrat mais il aurait été plus malin de ne pas les signaler.

Ainsi, le vendeur aurait signé le contrat sans sourciller et dans l'hypothèse où il aurait revendiqué plus tard l'une de ses clauses abusives, il aurait suffi de les contester.
IL n'y avait donc aucun intérêt à les signaler avant la vente.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Parmi les clauses abusives, il y a notamment le fait que le vendeur prévoit des pénalités de retard de paiement de la part de l'acquéreur et n'en prévoit aucune pour les retards de livraison de sa part.

Les retards de chantier sont justifiés par un "certificat" du maître d'oeuvre qui est lié au vendeur et non par des documents officiels tels que déclaration d'arrêt de chantier dus aux intempéries par exemple.

Dans le cadre de la réservation, le réservataire ou acquéreur potentiel verse une somme en dépôt qui est perdue s'il change d'avis. Le réservant ou vendeur peut lui changer d'avis au bout d'un an ou plus et ne rendre cette somme sans production de dédommagement.

Il me semble qu'il y ait une inégalité de traitement des 2 contractants.

Si je signe le contrat préliminaire sans réserves et ensuite le contrat de vente, j'en aurai accepté les termes et je serai en contradiction si je veux me défendre ensuite.

Bien cordialement,

Par Visiteur

Chère madame,

Parmi les clauses abusives, il y a notamment le fait que le vendeur prévoit des pénalités de retard de paiement de la part de l'acquéreur et n'en prévoit aucune pour les retards de livraison de sa part.

Les retards de chantier sont justifiés par un "certificat" du maître d'oeuvre qui est lié au vendeur et non par des documents officiels tels que déclaration d'arrêt de chantier dus aux intempéries par exemple.

Dans le cadre de la réservation, le réservataire ou acquéreur potentiel verse une somme en dépôt qui est perdue s'il change d'avis. Le réservant ou vendeur peut lui changer d'avis au bout d'un an ou plus et ne rendre cette somme sans production de dédommagement.

Il me semble qu'il y ait une inégalité de traitement des 2 contractants.

Ces clauses sont en effet abusives, aucun soucis là dessus.

Si je signe le contrat préliminaire sans réserves et ensuite le contrat de vente, j'en aurai accepté les termes et je serai en contradiction si je veux me défendre ensuite.

C'est sur ce point que vous vous tromper. Les clauses abusives sont réputées non écrites dans la mesure où elles sont contraires à l'ordre public.

Cela signifie qu'on ne peut jamais accepter une clause abusive.

Si vous signez le contrat sans réserve, absolument rien ne vous empêchera de faire valoir ultérieurement la nullité de ces clauses. Elles seront alors déclarées réputées non écrites par un juge, s'il était besoin d'en arriver jusque là.

Très cordialement.