

Clause pénale et bien retiré de la vente

dimanche 19 mai 2019, par Gabriel Neu-Janicki

L'agent immobilier chargé du mandat de vente d'un appartement ne peut revendiquer le paiement de la clause pénale après que son mandant l'ait informé qu'il retirait son bien à la vente dès lors qu'il n'est pas démontré que celui-ci ait donc manqué à l'obligation de signer un compromis de vente.

Le mandant ne conteste pas avoir eu connaissance de la lettre d'intention d'achat de la part de l'acquéreur présenté par l'agence et avoir formulé une contre-proposition qui a été acceptée.

Toutefois, il n'est aucunement justifié de l'établissement d'un avant-contrat de vente dans les huit jours de l'acceptation de l'offre d'achat, ainsi que cela est prévu dans la lettre d'intention d'achat, ni surtout que le mandant aurait refusé de signer un tel document.

En outre, aucune explication n'est fournie sur l'absence d'établissement d'un compromis de vente et aucun écrit de protestation de l'acquéreur n'est produit, ce que celui-ci n'aurait pas manqué de faire en cas de refus injustifié du vendeur.

Il n'est en conséquence pas démontré que le défaut de concrétisation de la vente soit imputable au mandant et que celui-ci ait donc manqué à l'obligation de signer un compromis de vente.

Cour d'appel, Grenoble, 1re chambre civile, 7 Mai 2019 - n° 17/02513