



## rétractation contrat de réservation en VEFA

Par **homert**, le **11/09/2012** à **04:29**

Bonjour,

j'ai signé un contrat de réservation en VEFA en juin 2012, le dépôt de garantie versé a été de 1000 € en accord avec la personne qui représentait le promoteur. Cette somme apparait en chiffre et lettres dans l'article 3.5 intitulé "dépôt de garantie". Actuellement je souhaite me rétracter sans avoir une des raisons de rétractations valables pour récupérer le dépôt de garantie. J'en ai informé le promoteur qui me dit qu'il m'obligera à payer les 5% prévus par la loi comme somme maximale pouvant être demandée lors d'un contrat de réservation dont le bien est obtenu dans l'année.

Mon contrat ne contient aucune clause pénale mais un chapitre "dépôt de garantie" (1.5) explicite clairement que le dépôt de garantie stipulé à l'art 3.5 sera acquis au réservant au cas ou le réservataire ferait connaître son intention de ne pas signer ou ne se présenterait pas au rdv fixé pour la signature de l'acte de vente....la raison de l'intention n'est pas stipulée (autrement dit cela sous entend que si le réservataire (moi) n'ai pas l'une des raisons de rétractation prévues par la loi permettant la récupération du dépôt de garantie, ce dernier est perdu par le réservataire.

Mes questions sont :

- 1) le promoteur peut-il réellement récupérer par un moyen légal la différence entre le dépôt de garantie versé en accord entre le réservataire et le réservant et le dépôt maximal prévu par la loi, (le notaire (choisi par le promoteur) me dit que oui et il me dit même que le promoteur peut me contraindre à la vente et exiger des dommages et intérêts;
- 2) le notaire peut-il me contraindre à la vente,
- 3) quelle est la solution la plus simple et la plus sereine pour s'extirper de cette situation.

Pour information j'ai contacté d'autres notaires qui n'ont pas toujours la même réponse, certains disant que le contrat de réservation n'est qu'un contrat de réservation (et non pas une promesse de vente dans laquelle est généralement incluse une clause pénale) et que ma perte sera juste le dépôt de garantie, d'autres me disant que je peux être contraint à l'achat. J'ai contacté l'Adil et après lecture de mon contrat il semble qu'aucune clause pénale n'est écrite à part ce que j'ai dit plus haut (art 1-5 et 3.5).

Bien cordialement en vous remerciant par avance pour votre aide.

Par **kralalch**, le **20/10/2012** à **19:05**

Tu as réglé ton problème?

Ignore au passage le message de pub qui t'a été envoyé sur le site donnant des infos "pas trop chères" c'est un faux...