

CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSE

Si l'erreur de l'acheteur consiste en le non-paiement à temps (d'une partie) du prix d'achat, exigible lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur a une troisième option en plus de ce qui est stipulé à l'article "Sanctions" des conditions générales du présent compromis. Si l'acheteur n'exécute pas son obligation de paiement dans les vingt jours suivant le dépôt à la poste de la mise en demeure recommandée à son adresse, le vendeur a le droit de considérer le compromis comme dissous de plein droit (c'est-à-dire sans appréciation judiciaire préalable). Les parties conviennent que l'acheteur est dans ce cas redevable d'une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix d'achat. Si le vendeur prétend à cette indemnité, les parties ont convenu de manière irrévocable que l'acompte / la caution payé(e) par l'acheteur sera affecté par priorité à l'acquittement de cette indemnité et qu'il revient par conséquent au vendeur. Le vendeur informe également l'acheteur par la mise en demeure recommandée qu'il considère le compromis comme dissous en cas de non-paiement du prix d'achat dans le délai de 20 jours suivant la mise en demeure*. Toutes les éventuelles conséquences fiscales négatives seront à charge de l'acheteur.

**En cas d'application de la clause résolutoire expresse les droits de vente restent dus sur le compromis de vente initial. Le fisc considère cette opération comme une cession et une rétrocession qui est donc taxée deux fois. Pour cette raison fiscale, il peut être indiqué de plutôt poursuivre la résolution judiciaire du compromis ou une résolution amiable conformément aux dispositions légales applicables.*

