358671 - Comment juger une vente annulée à cause d’une dissimulation portant sur le prix en dépit de la présence d’une pénalité engageant le responsable de la dissolution ?

question

J’ai procédé à l’achat d’une parcelle de terrain et me suis engagé avec le vendeur à en fixer le prix à 504 mille. Nous avons rédigé un contrat initial selon lequel je lui verse le montant progressivement durant 10 jours pour recevoir la version définitive et la parcelle. Et nous avons ajouté une condition portant sur une pénalité de 50000 à payer par la partie qui revient sur le contrat. Et puis j’ai payé les tranches qui s’élèvent à 309000 après quoi j’ai appris que le prix réel de la parcelle et ses annexes ne dépasse pas 336000 et je lui ai demandé de me vendre la parcelle au prix du marché ou de me rendre mon argent. Il a refusé la vente et m’a restitué 259000 ce qui signifie qu’il a déduit du montant de la pénalité qui s’élève à 50000. En a -t-il le droit ?

la réponse favorite

Louange à Allah.

Premièrement,

le jugement de la condition conclue entre deux partenaires dans une vente impliquant le paiement d’une pénalité .

Il est permis aux partenaires de formuler une condition impliquant une pénalité à payer par celui qui procède à la dissolution du contrat car en principe les conditions sont juste et que la condition

impliquant le paiement d'une pénalité qui ne concerne pas les dettes est juste et doit être respectée comme nous l'avons expliquée dans la réponse à la question n° 281085

Deuxièmement, définition d'une tricherie grave

La condition impliquant le paiement d'une pénalité repose sur l'absence d'un facteur qui justifie légalement la dissolution du contrat de vente comme le choix de dissoudre la vente en cas de découverte d'un défaut ou d'une tricherie. Si vous êtes trompé alors que vous jouissez du choix de vous retirer, vous en avez le droit puisque la condition impliquant le paiement d'une pénalité ne s'applique plus à vous. La tricherie considérée est celle qui s'avère grave et non la légère.

Définition de la tricherie grave

Les avis des jurisconsultes divergent à ce propos. Certains en estiment la valeur au tiers, d'autres au cinquième et d'autres enfin la soumet à la coutume en cours en milieu commerçant.

Selon l'encyclopédie juridique (20/150) : « Par tricherie, on entend celle qui s'avère grave selon les Hanafites et la plupart des Malikites. Pour les Hanbalites, dans un de leurs avis, on doit se référer à la coutume des commerçants. Ils utilisent différentes expressions qui tournent au tour de ce sens.

On se fie à l'avis des experts car c'est à eux qu'on se réfère en matière de défauts et choses pareilles à trancher par les experts dans les transactions.

Le deuxième avis adopté par les Malikites et les Hanbalites est qu'on retient la tromperie qui atteint le tiers de l'opération. Un troisième avis des Malikite porte sur ce qui dépasse le tiers. » .

Troisièmement, s'il s'avère que vous avez le choix à cause d'une tromperie, vous restituez la parcelle et gardez le prix ou la garder sans recevoir la différence entre le prix du marché et celui d'achat.

L'auteur de *Kashaf al-Quinaa* (3/212)écrit : «L'acheteur a le choix entre la restitution de l'objet vendu et sa conservation. »

Allah le sait mieux.