



Condition suspensive défaillie par dépassement délai réalisation

Par Yvesdu56

Bonjour à toutes et tous,

J'ai signé il y a un mois et demi un compromis de vente sur un terrain à bâtir en diffus (hors lotissement).

L'une des conditions suspensives porte sur la fourniture d'un état parasitaire négatif, ce diagnostic étant obligatoire du fait que la commune où se trouve le terrain est explicitement déclarée comme infestée par les termites (dans un arrêté préfectoral en vigueur).

Ce diagnostic, pourtant obligatoire dès l'avant-contrat, n'ayant pas été fourni par le vendeur le jour de la signature du compromis chez mon notaire, j'ai accepté de lui laisser un délai d'un mois pour le fournir sous la forme d'une clause suspensive « état parasitaire négatif ».

Le délai d'un mois étant déjà largement dépassé et après interrogation (diplomatique) du vendeur, il m'a indiqué n'avoir pas l'intention de le faire rapidement et préférer attendre (sic) « le plus tard possible » à cause du délai de validité de 6 mois de ce diagnostic, craignant qu'il ne soit plus valable lors de la signature de l'acte authentique et doive être réalisé à nouveau.

Voici la clause suspensive telle qu'elle est stipulée exactement dans le compromis :

?

« Conditions suspensives particulières

État parasitaire négatif

Un état de recherche, de moins de six mois, révélant l'absence de termites devra être délivré au plus tard dans le délai d'un mois suivant la signature des présentes.

En cas de résultat positif, cette condition sera considérée comme défaillie et les présentes comme caduques.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse, où une injonction d'exécuter des travaux d'éradication de termites a été adressée par le Maire de la commune au VENDEUR, ce dernier devra justifier de leur réalisation.

Toutefois, l'ACQUEREUR pourra néanmoins renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive. »

?

Je comprends que du fait de sa non-réalisation dans le délai indiqué dans le compromis de vente, cette clause suspensive est donc défaillie, selon cette explication trouvée sur le site web de l'ANIL :

« Quand la condition suspensive est-elle défaillie et quels sont ses effets ? Si la condition est soumise à un délai, elle est censée défaillie lorsque le délai est expiré sans que l'événement soit arrivé. La non-réalisation de la condition entraîne la caducité de l'avant-contrat qui est censé n'avoir jamais existé. »

Ce qui a été confirmé par la Cour de Cassation dans son arrêt du 28/03/2007 :

« Dans l'arrêt du 28 mars 2007, la Cour de cassation applique l'article L.176 à la lettre : le terme fixe ne peut être sujet à interprétation. Si, à la date d'échéance du délai, il ne peut être justifié de la réalisation de la condition, celle-ci doit être regardée comme défaillie, ce qui entraîne la caducité de la vente. »

Dans ce contexte de manque de coopération du vendeur et sachant qu'il deviendrait mon voisin immédiat si la vente se réalisait (le terrain objet du compromis étant une parcelle détachée du lot foncier où lui-même réside), je ne souhaite

donc pas aller plus loin dans cette transaction mais je voudrais être sûr de pouvoir y renoncer de plein droit sans perdre le dépôt de garantie que j'ai déjà versé au notaire, voire de risquer des pénalités supplémentaires.

Pouvez-vous s'il vous plaît me le confirmer ?

Et si oui, comment dois-je formaliser ma renonciation à ce compromis frappé de caducité, je pense qu'il me faut envoyer un courrier recommandé AR à mon notaire mais comment, s'il vous plaît, dois-je le libeller ?

Je vous remercie beaucoup par avance pour votre aide.

Bien à vous

Par isernon

bonjour,

votre compromis de vente doit mentionner une date de signature de l'acte notarié.

à la date de signature de cet acte, vous pouvez mettre en demeure votre vendeur de signer l'acte notarié, avec les documents obligatoires, et qu'à défaut le compromis sera nul.

votre notaire doit vous aider pour cette procédure.

salutaitons

Par Yvesdu56

Bonjour Isernon,

Merci beaucoup pour votre réponse.

Mais cela veut dire que jusqu'à la date limite fixée pour la signature de l'acte authentique (lointaine s'agissant d'un projet de construction), il est considéré comme juridiquement acceptable que je reste dans l'expectative quant à ce diagnostic qui aurait dû m'être fourni dès la signature du compromis de vente ?

Alors à quoi sert de mettre clairement une date de réalisation (un mois en l'occurrence) pour cette condition suspensive si l'on admet qu'elle puisse ne pas être respectée ?

Il s'agit d'un contrat et les termes en sont précis, ceci ayant été confirmé par la Cour de Cassation dans son arrêt du 28/03/2007 :

« Dans l'arrêt du 28 mars 2007, la Cour de cassation applique l'article L.176 à la lettre : le terme fixe ne peut être sujet à interprétation. Si, à la date d'échéance du délai, il ne peut être justifié de la réalisation de la condition, celle-ci doit être regardée comme défaillie, ce qui entraîne la caducité de la vente. »

C'est sur ce point précis que j'ai besoin d'une confirmation, ou d'une infirmation si mauvaise interprétation de ma part.

Merci beaucoup par avance.

Bien à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

Deux possibilités s'ouvrent à vous selon quelle est votre intention, soit de vous désister, soit d'acheter mais sous réserve de l'absence de termites.

1. Se désister de l'achat.

La validité de la condition suspensive est d'un mois. Vous vous êtes engagé à acheter mais sous la réserve d'une attestation d'absence de termites et pour un mois seulement. Passé un mois, en l'absence de diagnostic, vous n'êtes plus engagé. Cela vous permet de notifier au vendeur que vous renoncez à l'achat sans lui devoir aucune pénalité. C'est même au contraire vous qui seriez en droit de lui en exiger.

2. Volonté d'acheter confirmée.

Le vendeur s'est engagé à vous produire un diagnostic dans le délai d'un mois. Vous pouvez le forcer à s'exécuter. Dans un premier temps, vous pouvez le mettre en demeure sous huitaine d'attester avoir commandé un diagnostic et, s'il maintient son refus, l'avertir que vous le commanderez vous-même et exigerez que le prix de vente soit diminué du prix du diagnostic. Vous pourriez aussi le faire condamner sous astreinte à faire faire le diagnostic mais cela retardera la vente et mieux vaudrait à mon avis prendre le risque d'un litige sur le prix du diagnostic.

Par Yvesdu56

Bonjour Nihilscio,

Merci beaucoup pour votre réponse très précise.

Je suis de nature pacifique et j'évite toujours les situations conflictuelles, je vais donc suivre sagement mon intuition et choisir la première possibilité que vous m'avez indiquée, me désister de cet achat sachant désormais que je peux le faire de plein droit.

Merci encore et très bel après-midi.

Bien à vous