



Clauses suspensive lors d'achat d'appartement

Par **RingoKid**, le **13/12/2025** à **10:37**

Bonjour. J'ai signé un compromis de vente d'un appartement qui était en fait un local commercial avant d'être transformé en appartement. Mon notaire a mis deux clauses suspensives (changement de destination et modification de façade, une baie vitrée du commerce ayant été changée en fenêtre avec PVC) valables jusqu'à la date de réitération prévue 2,5 mois après signature du compromis... Le propriétaire commanditaire des travaux n'avait pas demandé d'autorisation en urbanisme, ni avant, ni après les travaux. Il a juste après le compromis fait déposer un permis de construire a posteriori qui englobera le changement de destination. Entretemps, j'ai vendu mon propre appartement. J'ai donc tout intérêt à entrer dans ce logement, même si les autorisations de travaux n'ont pas été obtenues à temps. Néanmoins, le vendeur peut-il au dernier moment, en faisant jouer une clause, même si ce n'est pas son intérêt, ne pas signer l'acte authentique. Dans ce cas, devra t-il payer les 6500 euros de sanctions prévues dans le compromis ? Merci pour vos informations

Par **Pierrepauljean**, le **13/12/2025** à **11:29**

bonjour

il faut obtenir les autorisations d'urbanisme et celles par le syndicat des copropriétaires : ce sont 2 dossiers différents

a défaut vous devrez remettre en état la façade

Par **Visiteur**, le **13/12/2025** à **13:24**

Bonjour,

C'est le notaire qui peut répondre à votre question. Je ne sais pas de quelle clause vous parlez qui vous donnerait droit à 6500 euros.

A savoir en achetant "en l'état" et sans les autorisations requises vous allez perdre bien plus

que cette somme ridicule.

Par **Lingénu**, le **13/12/2025 à 14:11**

Bonjour,

[quote]

Néanmoins, le vendeur peut-il au dernier moment, en faisant jouer une clause, même si ce n'est pas son intérêt, ne pas signer l'acte authentique[/quote]

Cette question n'a pas de sens parce que les clauses ne tombent pas du ciel. Ce qui pourrait tomber du ciel serait un avion. En cette hypothèse vous ne pourriez plus acheter un immeuble détruit accidentellement et il faudrait trouver une autre solution pour votre logement.

Vous pouvez envisager le cas où le vendeur ne voudrait plus vendre. Cela arrive plus souvent que les chutes d'avion. Vous auriez alors un recours. Au choix vous pourriez demander au tribunal soit de prononcer la vente forcée, soit de condamner le vendeur défaillant au paiement de la pénalité de 6 500 € prévue dans l'avant-contrat. Evidemment, vous n'obtiendriez pas une décision de justice dans la semaine et il faudrait trouver une solution de logement au moins provisoire.

Vous ne précisez pas si le syndicat des copropriétaires a donné une autorisation de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble. L'avant-contrat n'en parle pas. Peut-être le notaire a-t-il oublié d'y penser ou peut-être la question ne se pose-t-elle plus.