



Date dépassée d'un compromis de vente, extinctive ou non?

Par Pitou, le 04/10/2013 à 15:37

Bonjour

je suis le vendeur d'un terrain pour lequel j'ai signé un compromis de vente fin mars 2013 avec comme seule condition suspensive le dépôt du permis de construire avant le 10 juin 2013 et l'obtention avant le 1er septembre 2013. La signature de l'acte authentique était quant à elle prévue au 14 septembre 2013.

Concernant la condition suspensive de dépôt du permis de construire, les vendeurs ont sans aucune concertation décidé de repousser la date de dépôt d'un mois si bien que j'ai été obligé de les y contraindre dans les termes du compromis (dépôt 8 jours au plus tard après LRAR chose qui a été faite) mais sans l'aide de mon notaire qui ne m'a jamais fourni le courrier à adresser alors qu'il s'y était engagé. A noter que la vente à un prix plutôt avantageux pour l'acquéreur avait été réalisée à la condition (orale ...) que la finalisation se fasse rapidement ...

Le permis de construire a bien été obtenu dans les temps mais je n'ai à ce jour aucun justificatif d'affichage du permis sur le chantier tel que décrit dans le compromis :

"Si le permis est accordé, l'acquéreur s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les huit jours et à justifier du tout auprès du vendeur L'acquéreur devra en conséquence faire constater à ses frais par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les 5 jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les 5 jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers".

J'ai dernièrement été avisé par mon notaire de la signature de l'acte définitif au 10 octobre, chose à laquelle j'ai répondu dans l'immédiat par la négative en raison du dépassement de la date du compromis du 14 septembre 2013. Sa réponse est ferme, il considère que la date du compromis n'est pas extinctive puisque les conditions suspensives ont été levées. Or celui-ci précise bien que si le défaut de réitération à la date de réalisation prévue provient de la défaillance de l'acquéreur, le vendeur pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente. Voici le paragraphe concerné :

"En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le 14 septembre 2013 par ..."

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent, avant l'expiration du délai stipulé, afin de faire constater la vente par décision de justice.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'acquéreur, le vendeur pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en

informant l'acquéreur de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. Il sera dû par l'acquéreur, dans cette hypothèse, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat."

Selon cet article et si j'ai bien tout compris <http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/caducite-compromis-vente-defaut-regularisation-11970.htm> même si c'est assez récent, un compromis est caduc même si les conditions suspensives ont été levées si la date de réitération a été dépassée.

J'ai tendance à penser que pour mon cas même si la condition suspensive est levée (à voir tout de même puisque je n'ai aucun document attestant de l'affichage du permis de construire), les termes du compromis rendent la date de signature de l'acte authentique extinctive, d'autant plus depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 29 mai 2013.

Merci de votre attention et de vos avis, ils compléteront efficacement les miens je l'espère :-)