



Problème avec condition suspensive dans compromis

Par Visiteur

Bonjour,

Un agent immobilier nous a vendu une maison au delà de notre budget en nous garantissant que la transaction ne se ferait que s'il avait vendu au préalable notre maison, et que ça serait marqué dans le compromis.

Nous avons donc signé un compromis de vente pour l'achat de la maison avec indiqué comme condition suspensive "la vente de notre maison située xxxxxxxxxxxx. La date d'achèvement de cette condition suspensive est le 31 mai." Le compromis a été rédigé chez l'agent immobilier à qui j'ai donné mandat pour la vente de ma maison le jour de la signature du compromis.

La date arrivant à échéance bientôt et ma maison n'étant pas vendue, j'ai contacté le notaire d'un commun accord avec le vendeur pour faire reculer d'un mois la date de cette condition suspensive et la date de signature pour l'achat de la nouvelle maison.

Et le notaire me dit que cette condition est postestative et donc nulle, et refuse donc de changer la date et me dit même que je n'ai aucun autre recours que d'acheter la maison puisque cette condition est nulle !

Je me retrouve donc dans une impasse alors que je pensais avoir pris toutes les précautions nécessaires. Quels sont donc mes recours aujourd'hui : je peux quand même faire annuler le compromis sans rien devoir si ma maison n'est pas vendue avant la fin du mois ? A qui dois-je m'adresser, sachant que c'est l'agent immobilier qui nous a tout rédigé, mais que finalement mon interlocuteur maintenant c'est le notaire ?

Merci de votre aide,

Par Visiteur

Cher monsieur,

La date arrivant à échéance bientôt et ma maison n'étant pas vendue, j'ai contacté le notaire d'un commun accord avec le vendeur pour faire reculer d'un mois la date de cette condition suspensive et la date de signature pour l'achat de la nouvelle maison.

Et le notaire me dit que cette condition est postestative et donc nulle, et refuse donc de changer la date et me dit même que je n'ai aucun autre recours que d'acheter la maison puisque cette condition est nulle !

Je ne partage absolument pas l'avis de votre notaire. La condition suspensive relative à revente de son bien par l'acquéreur, notamment en vue de permettre le financement de la maison achetée, est une clause extrêmement courante même.

Pourriez vous demander au notaire de justifier la nullité sur ce point, ne serait-ce qu'en citant des articles ou bien une jurisprudence?

Sans pour autant reculer la date de réalisation des conditions suspensives, le vendeur est-il d'accord pour attendre encore un peu? En effet, il faut savoir qu'un notaire ne peut de toute façon invoquer de lui même la caducité de la vente pour défaut de réalisation des conditions suspensives. Aussi, si le vendeur est d'accord pour attendre, alors le problème ne se pose plus.

Je vais tout de même vérifier la jurisprudence sur cette question ne serait-ce que pour confirmer ma réponse.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

C'est bon, j'ai trouvé, et vous avez raison:

Jurisprudence:

« la condition qui suspend l'exécution de la vente d'un bien à celle par l'acquéreur d'un autre bien, supposant l'accomplissement d'un fait extérieur, à savoir la découverte d'un acquéreur pour le bien dont il est le propriétaire, n'est pas une condition purement potestative » (Civ. 3e, 22 nov. 1995, D. 1996. 604, note Malaurie , LPA 4 sept. 1996. 12, note Bléry, RTD civ. 1997. 128, obs. Mestre , CCC 1996, no 19, note Leveneur, Defrénois 1996. 348, obs. D. Mazeaud).

Le notaire a donc tort sur ce point bien précis.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci de cette réponse rapide.

Le notaire me dit que comme la condition suspensive ne dépend que de moi, elle est nulle. Alors que concrètement l'agent a entre les mains un mandat exclusif, ce n'est donc pas le cas, tout est dans les mains de l'agent immobilier plutôt mais ce qui compte est ce qui est écrit sur le compromis, donc potestatif. Et une clause postestative est forcément nulle, voilà ce qu'il invoque.

La somme en jeu est importante, le vendeur est d'accord pour attendre un peu plus, mais si la maison ne se vend finalement pas ? Je vois mon voisin qui a mis plus d'un an, et pourtant je vends 10% moins cher pour une maison identique.

Donc je me disais que si le notaire refuse de rallonger la clause suspensive vu qu'il la considère nulle, il faut peut être essayer de la faire jouer maintenant tant que la date n'est pas encore révolue s'il y a une chance ?

Comment faire, et à qui écrire, notaire, vendeur ?

Merci de votre support,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nos messages se sont croisés! Lisez donc bien mon deuxième message.

Très cordialement.

Par Visiteur

Nos messages se sont croisés... !

Quelle est l'incidence d'une clause qui n'est pas "purement postestative" par rapport à une cause "potestative" seulement ?

Merci,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Quelle est l'incidence d'une clause qui n'est pas "purement postestative" par rapport à une cause "potestative" seulement ?

Cela n'a rien à voir, sauf dans l'esprit de votre notaire.

On distingue deux sortes de conditions potestatives:

-La condition purement potestative dans laquelle l'exécution de l'obligation dépend de la seule volonté d'un seul des contractants: Une telle obligation est nulle et c'est ce que vous reproche votre notaire.

-La condition mixte qui fait dépendre l'exécution d'une obligation à la fois de la volonté d'une des parties et de celle d'un tiers ou de la survenance d'un événement quelconque. Cette condition est parfaitement valable. C'est ce que relate la jurisprudence citée supra.

Pour votre notaire: Condition purement potestative= condition potestative, ce qui est une erreur en soi. La réalité est beaucoup plus duale, et donc plus complexe.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je serais donc dans mon droit alors, ça me rassurerait... !

Si le notaire persiste dans son avis, peut-il tenter de me contraindre à quelque chose ?

La maison pour laquelle nous avons signé nous plaît beaucoup, nous ne voulons néanmoins pas nous retrouver dans une situation financière désastreuse, si notre maison n'est pas vendue à la fin du mois, il nous appartient d'écrire à quelqu'un pour faire valoir la nullité du compromis ? Il y a un délai à respecter ?

Merci,

Par Visiteur

Et également, qui est l'interlocuteur aujourd'hui : le notaire ou le vendeur si nous devons demander l'annulation du compromis suite à cette condition non réalisée ?

Merci,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si le notaire persiste dans son avis, peut-il tenter de me contraindre à quelque chose ?

Non, car le vendeur et vous même êtes les seuls à pouvoir faire quelque chose. Le notaire n'a pas à contraindre qui que ce soit, d'autant qu'il a mon humble avis (et celui de la jurisprudence) en tords au vu de ce que vous énoncez.

La maison pour laquelle nous avons signé nous plaît beaucoup, nous ne voulons néanmoins pas nous retrouver dans une situation financière désastreuse, si notre maison n'est pas vendue à la fin du mois, il nous appartient d'écrire à quelqu'un pour faire valoir la nullité du compromis ? Il y a un délai à respecter ?

Dès lors que la condition suspensive n'est pas remplie à la date officielle pour faire constater la non réalisation des conditions suspensives, alors il appartient de contacter le notaire, jurisprudence citée à l'appui, pour lui demander de prononcer la caducité du compromis et vous restituer le dépôt de garantie. Il n'y a pas de délai particulier sur ce point.

le notaire ou le vendeur si nous devons demander l'annulation du compromis suite à cette condition non réalisée ?

En principe, les deux. L'un comme l'autre, ont le pouvoir de faire annuler le compromis à votre demande; mais si vous demandez au vendeur, exigez un écrit que vous pourrez ensuite faire transmettre au notaire.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai contacté un autre notaire aujourd'hui pour avoir son avis.

Il ne me parle pas de clause "potestative", mais me dit que comme la clause repose sur un fait hypothétique, elle est réputée "non écrite"...donc même finalité que mon notaire.

Comment vérifier la validité de cette clause ?

Concernant le délai, si l'on considère la clause d'obtention du crédit, par exemple, il faut se manifester avant l'échéance de la condition suspensive faute de quoi

elle est levée, concernant ma clause, faut il aussi se manifester avant la fin de l'échéance ?

Merci,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Il ne me parle pas de clause "potestative", mais me dit que comme la clause repose sur un fait hypothétique, elle est réputée "non écrite"...donc même finalité que mon notaire.

Comment vérifier la validité de cette clause ?

Je comprends pas leur attitude. Une conditions suspensive repose presque toujours sur un fait hypothétique dont la survenance n'est jamais certaine. Prenez l'exemple de l'obtention d'un prêt: Il s'agit d'une condition suspensive là encore reposant sur un évènement hypothétique.

Bref, l'argument ne tient pas à mon sens; à ceci près que j'ai une jurisprudence de la C.cass qui abonde dans mon sens.

Concernant le délai, si l'on considère la clause d'obtention du crédit, par exemple, il faut se manifester avant l'échéance de la condition suspensive faute de quoi

elle est levée, concernant ma clause, faut il aussi se manifester avant la fin de l'échéance ?

Si vous réalisez votre vente avant la date butoire de la condition suspensive, il faut bien évidemment la lever (c'est à dire qu'à ce moment, la clause sera réputée rempli). Autrement, il n'y a pas de délai.

Très cordialement.

Par Visiteur

Pour revenir sur cette jurisprudence, effectivement il y a un tiers extérieur, l'acheteur, et aussi l'agence.

Par contre, la condition suspensive que nous avoàns écrite ne mentionne pas cette agence ni le mandat qu'on lui a donné pour vendre notre bien.

Dans les faits, nous lui avons donné un mandat exclusif le jour même de la signature du compromis pour notre achat, donc on peut "prouver" avoir mis en euvre les moyens de la vendre.

Le fait que dans le compromis la conditionne suspensive ne mentionne pas que nous vendons via une agence, et qui peut laisser croire que nous avons possibilité de retarder la vente (ce qui est faux puisque le mandat nous oblige à vendre) peut il nous être opposé ?

Concernant le délai, j'avais peur que le fait de ne pas signifier avant la fin d'échéance de la condition suspensive que nous n'avons pas vendu voulait dire au contraire que nous ne faisons pas jouer cette clause ?

Je peux donc sans problème faire jouer la clause après son échéance ?

Merci,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Par contre, la condition suspensive que nous avoàns écrite ne mentionne pas cette agence ni le mandat qu'on lui a donné pour vendre notre bien.

Ah et l'agent immobilier n'a pas non plus déterminé le prix de vente de votre bien dans le cadre du compromis conclut avec le vendeur?!

Concernant le délai, j'avais peur que le fait de ne pas signifier avant la fin d'échéance de la condition suspensive que nous n'avions pas vendu voulait dire au contraire que nous ne faisons pas jouer cette clause ? Je peux donc sans problème faire jouer la clause après son échéance ?

Comment pourriez vous faire valoir que la condition suspensive de vente du bien n'a pas été conclut avant même la fin du terme qui vous ai alloué pour vendre votre bien?

Si la vente se fait avant le terme, pas de soucis, on lève la clause et la vente se fait.

Si le bien n'est toujours pas vendu après l'échéance, alors le vendeur (ou l'acquéreur d'ailleurs) fait constater la caducité du compromis de vente du fait de la non réalisation de la condition suspensive.

Très cordialement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Ah et l'agent immobilier n'a pas non plus déterminé le prix de vente de votre bien dans le cadre du compromis conclut avec le vendeur?!

Non, dans le compromis avec le vendeur, la clause suspensive mentionne très précisément "la vente du bien situé xxxxxx" (donc notre maison) et "la date d'échéance de cette condition suspensive est le 30 mai 2010".

Donc dans le compromis, on ne mentionne ni le prix, ni que nous mettons notre maison en vente via une agence.

Donc est ce que ça peut remettre en cause votre avis vis à vis de la jurisprudence que vous avez trouvée ?

Mais concrètement, vu que nous avons signé un mandat pour la vente de notre maison en même temps que le compromis de vente pour l'achat de l'autre, il n'est pas difficile de montrer que nous avons mis en oeuvre les moyens.

Désolé, mais je ne sais pas si je suis bien clair ???

Pour le délai, j'ai bien compris, merci !

Par Visiteur

Cher monsieur,

Non, dans le compromis avec le vendeur, la clause suspensive mentionne très précisément "la vente du bien situé xxxxxx" (donc notre maison) et "la date d'échéance de cette condition suspensive est le 30 mai 2010".

Donc dans le compromis, on ne mentionne ni le prix, ni que nous mettons notre maison en vente via une agence.

Donc est ce que ça peut remettre en cause votre avis vis à vis de la jurisprudence que vous avez trouvée ?

Malheureusement oui, cela devient beaucoup plus compliqué.

En effet, la clause de revente n'est pas potestative dans la mesure où elle précise bien les conditions de la vente. C'est à cette condition que la clause est valable puisque la réalisation de la vente dépend alors uniquement d'un tiers (acheteur). En ne précisant pas les conditions de revente de votre bien, la clause est alors en quelque sorte laissé à votre bon vouloir, quand bien même vous avez joué le jeu en toute bonne foi et que vous avez bien remis mandat à l'agence immobilière.

La validité de la clause s'apprécie en elle-même, au regard de la clause; On ne peut guère prendre en compte votre bonne foi après la conclusion du compromis de vente.

Le mieux à faire est alors de négocier avec le vendeur afin qu'il accepte de retarder la vente, en espérant que votre bien se vende au plus vite..

Très cordialement.