



Promesse de vente expirée et condition suspensive non réalisée

Par Nalbi

Bonjour,

J'ai signé le 9 décembre une promesse de vente pour l'acquisition d'un appartement ancien.

Celle-ci était conditionnée d'une part par:

- l'obtention d'un prêt immobilier.

Et d'autre part, par:

- l'apport d'un justificatif attestant que les travaux réalisés dans le cadre de la réfection de l'appartement sont conformes aux prescriptions du permis de construire.

- l'installation d'un interphone pour au plus tard le jour de la réitération de l'acte de vente.

La promesse était expressément consentie pour un délai expirant le 9 mars 2023.

Cette échéance est accompagnée dans le document des précisions suivantes:

"En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours."

Les démarches relatives à l'obtention du prêt ont été complétées dans le délai imparti de mon côté. Cependant, au 9 mars, aucune des deux conditions suspensives impliquant le vendeur n'étaient réalisées.

Je viens aujourd'hui, mardi 14 mars, d'obtenir l'attestation de non contestation de conformité relative aux travaux effectués mais la question de l'interphone reste toujours en suspens.

Selon le vendeur, celui-ci ne pourrait être connecté pour des raisons relatives à l'ancien syndic en précisant qu'aucun interphone de la résidence ne serait actuellement en état de fonctionnement.

Je souhaiterais aujourd'hui connaître mes droits en terme de:

- compensation du préjudice constaté

- éventuelle caducité du contrat en raison de la non réalisation d'une condition suspensive actée dans la promesse de vente

D'avance, merci pour votre temps et vos conseils avisés.

Par Nihilscio

Bonjour,

Sur les trois conditions suspensives deux sont réalisées. Reste celle relative à l'interphone. Comme vous l'avez acceptée, vous ne pouvez prétendre à l'indemnisation d'un préjudice sauf à pouvoir prouver une mauvaise foi du vendeur qui semble loin d'être évidente. Le compromis sera caduc au plus tard le 8 avril. Vous pouvez d'ores et déjà le rappeler au vendeur et soit lui notifier votre décision de ne pas proroger le compromis soit lui proposer de négocier. La négociation pourrait porter sur une réduction du prix de vente en contrepartie de la prise de possession de l'immeuble en l'état.

Par Nalbi

Merci pour votre réponse rapide et détaillée.

Pour être tout à fait sûr de comprendre, vous me confirmez que le non-raccordement de l'interphone constitue bien à lui seul un motif de non réalisation de la vente si celui-ci n'intervenait pas au plus tard le 8 avril et qu'aucun compromis n'était trouvé ?

J'entends clairement l'argument du vendeur et ne conteste pas sa bonne foi mais la finalité est à mon sens qu'un engagement qu'il a pris ne pourra être tenu et je ne vois pas pourquoi je devrais, en tant qu'acheteur, accepter de subir ce désagrément sans contrepartie.

Encore merci pour votre aide.