Image not found or type unknown

Caducité du compromis de vente : absence d'accomplissement des conditions suspensives dans le délai

publié le **23/06/2013**, vu **5993 fois**, Auteur : Camille CIMENTA

En matière de vente immobilière, il est très courant que les parties parvenues à un accord signent un compromis de vente dans lequel elles y ajoutent des conditions suspensives telles que l'obtention d'un prêt immobilier ou la réitération de l'acte devant notaire.

Ainsi la vente sera considérée comme réalisée et le contrat conclu si les conditions sont réalisées. Dans le cas contraire, l'acte sera rétroactivement annulé sans même que les parties puissent se prévaloir de quelconques dommages et intérêt.

Pour des raisons pratiques évidentes, le compromis de vente prévoit presque systématiquement un délai dans lequel les conditions suspensives doivent être accomplies. La question qui se posait dans l'affaire commentée était de déterminer le sort d'un compromis de vente en cas d'expiration du délai fixé pour accomplir la réitération de l'acte devant notaire.

En l'espèce, il s'agissait d'un compromis de vente dans lequel les parties avaient prévu un délai pour l'obtention d'un prêt immobilier et pour la réitération de l'acte devant notaire. L'acheteur avait sollicité une prolongation du délai auprès du vendeur mais sa demande était restée sans réponse. Quelque temps après, l'acheteur informe celui-ci qu'il a obtenu le prêt immobilier et demande la fixation d'une date pour la réitération devant notaire. Mais ce dernier, lui oppose la caducité du compromis de vente. L'affaire est donc portée devant la justice.

Après, une première instante et un appel, l'affaire est portée devant la 3e chambre civile qui rend un arrêt sans surprise le 29 mai 2013. En effet, il s'agit d'une jurisprudence classique mais un rappel était visiblement nécessaire car il a fallu un recadrage des juges du second degré : Alors que la Cour d'appel avait estimé que la promesse ne pouvait être caduque dans la mesure où il ressortait du compromis de vente que la condition suspensive d'obtention du prêt avait stipulée dans l'intérêt de l'acheteur et qu'il n'avait été prévue aucune sanction à l'absence de réitération par acte authentique avant le terme convenu.

Très logiquement l'arrêt est cassé par la Cour de cassation qui rappelle **qu'une promesse synallagmatique de vente conclue sous conditions suspensives de l'obtention d'un prêt et de la réitération par acte authentique avant une certaine date devient caduque si la signature de celui-ci n'est pas intervenue dans le délai et ce dés lors que le vendeur n'a pas manifesté sa volonté d'un report du délai de signature.**

La solution est logique et conforme à l'article 1134 du code civil : un contrat légalement formé tient lieu de loi pour les parties. Ainsi, le seul fait de prévoir un délai au compromis de vente suffit à produire des effets juridiques obligatoires pour les parties. Le raisonnement de la Cour d'appel tendant à rechercher une sanction prévue par les parties n'avait dès lors aucune justification.

http://info-juriste.com/

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés