Image not found or type unknown

Le dépassement du délai de réitération d'une promesse de vente d'un bien immobilier

Conseils pratiques publié le **09/07/2019**, vu **2597 fois**, Auteur : Me Samuel CORNUT

Il a été jugé qu'une promesse de vente d'un immeuble n'est pas caduque en dépit du dépassement du délai de réitération de la vente...

La date d'expiration de ce délai ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties peut obliger l'autre à s'exécuter.

En principe, le vendeur et l'acquéreur d'un bien immobilier formalisent leurs volontés sous la forme d'un compromis de vente.

Le compromis de vente est normalement assorti de conditions suspensives qui subordonnent la réalisation de la vente à la survenance d'événements tels que l'obtention d'un financement bancaire, d'un permis de construire, etc.

Par ailleurs, le compromis de vente peut fixer un délai pour la réitération de la vente par acte authentique avant une date précise.

Quel est le devenir du compromis de vente en cas d'expiration du délai fixé pour réitérer la vente devant notaire ?

Si la réitération de la vente est une condition de validité de la promesse, le dépassement de la date de réitération entraînera la caducité de la celle-ci.

Ainsi, chacune des parties ne sera plus tenue par son engagement, à moins d’une faute éventuelle d’une partie qui peut donner lieu à une action en dommages et intérêts.

Il a été jugé qu’une promesse synallagmatique de vente conclue sous les conditions suspensives de l’obtention d’un financement et de la réitération par acte authentique avant une date fixe devient caduque si la signature n’intervient pas dans le délai prévu, à compter du moment où le vendeur n’a pas accepté un report de la date de signature.

Dans ce cas, il ne peut y avoir réitération forcée de la vente par le juge.

Si la réitération par acte authentique ne constitue pas une condition de validité de la promesse, le dépassement du délai fixé pour la réitération de la vente n’entraîne pas la caducité de la promesse de vente.

De fait, le dépassement du terme fixé pour la réitération n’a pas d’effet extinctif du compromis de vente lorsque la date prévue est susceptible de prorogation automatique.

Il a été jugé qu’une promesse de vente n’était pas caduque en raison de la fin du délai de réitération, car une clause du compromis précisait que ce délai pouvait être prorogé jusqu’à l’obtention de la dernière pièce nécessaire à l’établissement de l’acte notarial.

La date n’est plus extinctive de droit mais constitutive du point de départ à partir duquel l’une des parties peut obliger l’autre à s’exécuter.

En conséquence, si le terme fixé pour la conclusion de l'acte authentique de vente n’est pas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

assorti d’une clause stipulant la caducité de la promesse de vente, l’une des parties pourra toujours mettre l’autre en demeure de régulariser ladite vente.

Si la partie mise en demeure refuse, l’autre partie peut solliciter en justice l'exécution forcée, la résolution de la vente, outre des dommages et intérêts en cas de faute.

En synthèse, il convient d’être particulièrement précis dans la rédaction de la promesse de vente, d’où l’utilité d’être assisté d’un **avocat** spécialisé pour être utilement conseillé lors de la vente ou de l’achat d’un bien immobilier.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Maître Samuel CORNUT
Avocat
Email : contact@strateg-avocats.com
Site internet : https://www.strateg-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés