



LES CONDITIONS SUSPENSIVES CONVENTIONNELLES DU COMPROMIS DE VENTE AUTRES QUE LE PRET (III)

publié le 05/01/2011, vu 49511 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Dans 3 précédents articles consacrés aux promesses, j'ai abordé: LES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DANS LA SIGNATURE DE PROMESSES PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER LA CONDITION SUSPENSIVE LEGALE D'OBTENTION DE PRET PORTEE DANS LA PROMESSE D'UN BIEN IMMOBILIER (II) LES CONSEQUENCES D'UN REFUS DE PRET SUR LE COMPROMIS (III) J'analyserai cette fois les autres clauses conventionnelles suspensives que l'on peut voir dans les promesses; étant précisé que la liste n'est pas exhaustive.

Dans trois précédents articles, j'ai présenté les:

[AVANTAGES ET INCONVENIENTS DANS LA SIGNATURE DE PROMESSES PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER](#)

[LA CONDITION SUSPENSIVE LEGALE D'OBTENTION DE PRET PORTEE DANS LA PROMESSE D'UN BIEN IMMOBILIER \(II\)](#)

[LES CONSEQUENCES D'UN REFUS DE PRET SUR LE COMPROMIS \(III\)](#)

J'analyserai, cette fois les autres clauses conventionnelles suspensives que l'on peut voir dans les promesses; étant précisé que la liste n'est pas exhaustive.

Reappel textuel en la matière.

article 1181 du code civil :

*L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend **ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.** Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée*

Il faut préciser que toute condition qui ne serait pas impossible, immorale, illicite ou potestative (dépendant de la seule volonté du bénéficiaire) peut être envisagée, sachant que la nullité d'une condition suspensive rejaillira sur la promesse toute entière et entraînera la nullité du contrat.

article 1178 du code civil *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.*

I- Clause suspensive relative à l'absence d'inscription hypothécaire ou à un état révélant une inscription inférieure au prix de vente.

Elle permet de savoir avant d'acheter si le bien acheté n'est grevé pas grevé d'hypothèques.

Pour cela, il lui suffit de demander un état du bien faisant l'objet du compromis de vente.

Il arrive -même si cela est rare- que le montant des hypothèques se trouve être supérieur à la valeur de l'immeuble. Dans ce cas, le notaire ne pourra pas les « purger » et cette différence (dette) sera transmise à l'acquéreur.

II Clause suspensive relative au certificat d'urbanisme ne relevant pas un état de péril

Elle permet de se prémunir d'éventuelles servitudes embarrassantes et se commande auprès du service d'urbanisme de la commune par internet.

III Clause relative au permis de construire

3^{ème} Civ, 12 janvier 2010, *pourvoi N°08-18624*,

le propriétaire d'une parcelle de terre avait promis de la vendre sous conditions suspensives, dont celle liée à l'obtention des acquéreurs d'un permis de construire.

L'acte précisait que pour se prévaloir de cette condition, les acquéreurs devraient justifier du dépôt de la demande de permis dans le délai de 2 mois à compter de la promesse. Invoquant l'absence d'une telle justification, la venderesse avait refusé de réitérer l'acte chez le notaire.

Or pour la Cour de cassation cette clause imposant la justification du dépôt d'une demande de permis de construire par les futurs acquéreurs **n'avait été insérée que dans le seul intérêt des acquéreurs, qui avaient donc parfaitement le droit de renoncer au bénéfice de la condition.** La non-réalisation de cette condition ne rendait pas le compromis caduc, la vente est dès lors parfaite

Pour **3^{ème} Civ, 13 février 2008**, *pourvoi N° : 07-11.462*

La condition n'est pas remplie si le bénéficiaire se trouve obligé de déposer une demande de permis modificatif.

En effet, la demande d'un permis de construire modificatif prive de tout caractère définitif le permis précédemment obtenu et emporte défaillance de la condition suspensive. En conséquence, la vente ne produira pas effet et les sommes éventuellement versées doivent être restituées. En l'espèce, la promesse de vente sous condition suspensive d'obtention du permis de construire contenait une clause au titre du recours des tiers prévoyant un éventuel contrôle de légalité. Un permis de construire avait été obtenu dans le délai de réalisation de la condition suspensive, mais, dans le cadre d'un contrôle de légalité, un permis modificatif avait été exigé.

IV La condition de non exercice du droit de préemption ou la purge des droits de préemption

Lorsque ce droit peut être mis en œuvre par la commune ou une collectivité publique ; cette condition va dans l'intérêt du vendeur qui peut ainsi échapper à la vente au bénéficiaire de la préemption, si le prix risque d'être inférieur à celui négocié avec l'acquéreur.

la mairie peut préempter au prix proposé ou offrir un prix plus faible. Dans ce dernier cas, le propriétaire peut :

- accepter le prix ;
- maintenir son prix. Il y a alors désaccord et il est possible de saisir le juge de l'expropriation ;
- renoncer à la vente.

V l'absence de servitude restreignant l'usage du bien ou dépréciant trop fortement sa valeur,

VI L'autorisation administrative d'exercice d'activité ou d'un changement d'affectation des locaux

VII condition suspensive de vente d'un d'un autre bien immobilier et/ou sous réserve de l'obtention d'un crédit relais

Les conditions suspensives liées à la vente d'un bien sont fréquentes et concernent les acquéreurs devant eux-mêmes vendre un bien pour dégager les liquidités nécessaires à l'acquisition en cours.

Dans le contexte de crise actuelle, il n'est pas rare de voir des acquéreurs préférer poser ce type de condition suspensive plutôt que d'avoir recours à un prêt relais.

Il est possible d'insérer toute clause ne portant pas atteinte à l'ordre public, non illicite par son objet, ni potestative (dont la réalisation dépend de la seule volonté de celui qui s'engage, par exemple : j'achète si je divorce).

la survie de l'acquéreur au jour de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

VIII Le paiement du prix lors de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.

IX Remise d'un état parasitaire, amiante, plomb, diagnostic

A) Le diagnostic amiante négatif

pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

en général l'état est annexé à la promesse.

B) Le diagnostic plomb négatif

Pour les locaux à usage d'habitation construits avant le 1er octobre 1949.

Il doit être établi dans l'année et en général est annexé à la promesse.

A défaut, elle est sous condition suspensive de l'obtention d'un état négatif. A l'occasion de la vente, ce constat doit être annexé. En copropriété, seules les parties privatives sont concernées.

C) Les risques naturels et technologiques

Cet état de moins de 6 mois est annexé généralement la promesse de vente. et à la vente. S'il n'est pas remis au locataire ou à l'acquéreur, une diminution du loyer, du prix de la vente ou son annulation peut être prononcée par le juge. Le délai pour agir est de 2 ans. En copropriété, seules les parties privatives sont concernées.

D) Le diagnostic termites négatif

Il s'applique à tous les immeubles bâtis, dans les zones susceptibles de contamination (définies par un arrêté préfectoral .

cet état sera annexé lors de la vente, de moins de 3 mois.

E) Les diagnostics gaz (le cas échéant) et de performance énergétique

seront aussi généralement annexés pour information

A défaut, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés. (idem pour les autres expertises).

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions

Maître HADDAD

Avocate au barreau de Paris