



Constatation de caducité de contrat synallagmatique

Par **JFCHJA**, le **21/07/2020** à **15:49**

Bonjour à vous tous,

Ma question est assez simple : par quel moyen faire constater la caducité d'un compromis de vente du fait de l'expiration des délais de réalisation des conditions suspensives et la non-prorogation de ceux-ci ?

Le compromis de vente est conditionné à la réitération par acte authentique, et les formalités de prorogation sont clairement mentionnées et sont non tacites.

Merci pour votre aide.

Par **youris**, le **21/07/2020** à **18:37**

bonjour,

la daté de signature de l'acte authentique de vente est souvent une date indicative et non extinctive.

Il faut distinguer selon que les parties ont fait de la réitération de l'acte une condition de validité de la promesse synallagmatique de vente ou non. En effet, les cocontractants peuvent prévoir une condition en vertu de laquelle la réitération par acte authentique est obligatoire pour que le compromis de vente soit valable. Une date butoir de réitération de l'acte de vente doit être expressément mentionnée dans le compromis de vente. Dans ce cas précis, le dépassement de la date de réitération de l'acte de vente entraîne la caducité de la promesse synallagmatique de vente.

Les deux cocontractants sont alors libérés de leurs obligations mutuelles. Si l'une des parties est fautive, elle engage sa responsabilité civile et devra octroyer des dommages et intérêts à l'autre partie en réparation du préjudice subi.

En revanche, si aucune condition de la sorte n'est prévue dans le compromis de vente, alors le dépassement du terme fixé verbalement par les parties n'entraîne pas la caducité de la promesse. Le compromis de vente restera valable. Dans ce cas, il faut sommer la partie défaillante de s'exécuter le plus rapidement possible. Pour ce faire, en général, une convocation chez le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par signification d'huissier de justice suffit. Dans cette convocation, doivent être précisées les

conséquences d'un délai dépassé dans un compromis de vente, à savoir la caducité de la promesse et des sanctions civiles.

source: <https://www.legalplace.fr/guides/compromis-vente-delai-depasse/>

salutations

Par **JFCHJA**, le **21/07/2020** à **18:55**

Bonjour, merci Youris pour la réponse. Donc j'en conclus que la caducité est automatique puisque la réitération par acte authentique est prévue et la date de réitération est clairement mentionnée. Les acquéreurs réfutent cet état de fait. Que faire ?