



## Condition suspensive dans l'acte notarial

Par **fred1504**, le 17/11/2015 à 22:26

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'un appartement. Nous venons de le mettre en vente. Nous avons (déjà !) trouvé notre futur bien.

Or, nous ne pourrions l'acheter qu'à la condition suspensive que nous vendons notre propre appartement.

La question est la suivante :

"Peut-on faire figurer dans l'acte notarial (ou au moment du compromis de vente) une condition suspensive indiquant que nous achèterons ce bien qu'à la condition où nous aurons vendu le notre avant le... date butoire) ?

Merci pour votre réponse.

Cordialement,

fred1504

Par **janus2fr**, le 18/11/2015 à 08:16

Bonjour,

Une condition suspensive de vente préalable au compromis est tout à fait possible, mais encore faut-il que le vendeur l'accepte...

Voir par exemple :

[http://www.patrimoinorama.com/index.php?option=com\\_content&task=view&id=7428&Itemid=29](http://www.patrimoinorama.com/index.php?option=com_content&task=view&id=7428&Itemid=29)

Par **catou13**, le 23/11/2015 à 15:45

Bonjour,

Vous ne pourrez insérer dans votre compromis d'achat la condition suspensive de la vente de cet appartement qu'à la condition d'avoir d'ores et déjà signé un compromis de vente pour ce dernier.

Par **youris**, le 23/11/2015 à 16:02

bonjour,

ce genre de conditions devrait faire fuir tout acquéreur potentiel.

si la condition indique simplement que vous achèterez le bien que si vous vendez votre bien actuel, sans aucune autre précision, cette condition sera considérée comme purement potestative et donc nulle.

Par **janus2fr**, le **23/11/2015** à **19:56**

Bonjour youris,

De nombreux compromis sont signés avec une condition suspensive de vente préalable... Il faut seulement veiller à bien cadrer cette clause, justement pour éviter de la voir juger potestative.

Voir le lien que j'ai mis plus haut qui explique cela parfaitement.

[citation]La condition suspensive de la vente d'un autre bien doit être encadrée pour être valable. Elle ne doit pas dépendre de l'arbitraire de l'acquéreur.

Pour cela, il faut déterminer le prix de vente (ou tout du moins une fourchette de prix ) du bien appartenant à l'acquéreur et prévoir une durée maximum pour la réalisation de cette vente.

De plus, il est nécessaire de vérifier que l'acquéreur ait fait au préalable les démarches nécessaires pour vendre son logement. La cour de cassation valide cette condition lorsque l'acquéreur a fait appel à un tiers pour vendre son logement, c'est notamment le cas lorsque le bien a été mis en vente auprès d'une agence immobilière.

De même, cette condition est valide lorsque l'acquéreur a déjà signé un compromis pour la vente de son logement. Dans cette situation, la condition suspensive permettra à l'acquéreur de pouvoir se libérer de la vente si ses propres acquéreurs n'ont au final pas leur prêt pour acheter.

Ainsi, il est tout à fait possible d'insérer une condition suspensive de vente d'un autre bien dans un compromis de vente du moment que cette clause est encadrée.

Cependant, dans les faits une telle clause est très aléatoire et très risquée pour le vendeur. Il verra son bien bloqué pendant plusieurs mois, le temps que l'acquéreur trouve lui-même un acquéreur pour son logement. Si le délai prévu pour la réalisation de la condition est écoulé sans réussite, le vendeur se retrouvera au point de départ et aura certainement laissé passer d'autres potentiels acquéreurs.

C'est pourquoi, même si la cour de cassation valide cette clause lorsque l'acquéreur a mis son bien en vente dans une agence immobilière, en pratique on conseillera cette clause seulement lorsque l'acquéreur a déjà signé un compromis de vente pour son propre bien.[/citation]

Par **janus2fr**, le **24/11/2015** à **08:17**

[citation]Vous ne pourrez insérer dans votre compromis d'achat la condition suspensive de la vente de cet appartement qu'à la condition d'avoir d'ores et déjà signé un compromis de vente

pour ce dernier.[/citation]

Ne pas confondre ce que le vendeur risque de refuser avec une obligation légale.

Légalement, nul besoin qu'un compromis soit déjà signé, seulement que le bien soit mis en vente.

Par **catou13**, le **24/11/2015 à 10:38**

Bonjour,

Janus je ne dis donc que ce qui est indiqué dans les 3 dernières lignes de votre lien car c'est la position actuelle des Notaires (à Marseille du moins !) En cela il me semble avoir apporté une réponse claire et précise à Fred basée sur une expérience professionnelle dans le notariat à ce jour de plus de 25 années. Par ailleurs en cas de difficulté avec le vendeur, l'acquéreur peut toujours renoncer à la condition suspensive de la vente de son bien au profit de celle de l'obtention d'un prêt relais .....

Par **janus2fr**, le **24/11/2015 à 13:08**

Les notaires ne font pas le droit, ils sont censés l'appliquer.

Donc dire "Vous ne pourrez insérer dans votre compromis d'achat la condition suspensive de la vente de cet appartement qu'à la condition d'avoir d'ores et déjà signé un compromis de vente pour ce dernier", c'est faux !

D'autant que, je vous le rappelle, il n'est nul besoin d'un notaire pour signer un compromis de vente !

En 30 ans de placements immobiliers, ce qui représente environ une vingtaine d'achats et autant de ventes, je ne suis jamais passé par un notaire au stade du compromis...

Par **catou13**, le **24/11/2015 à 13:32**

Bonjour,

Je maintiens qu'aucun notaire n'acceptera de faire signer un compromis d'achat avec la condition suspensive de la vente d'un immeuble par l'acquéreur si ce dernier n'a pas déjà signé un compromis de vente..... c'est la pratique Notariale qui permet de sécuriser la transaction et de ne pas balader un vendeur pendant des lustres.... Et pour le coup je crois qu'il est clair maintenant qu'il est préférable de signer l'avant contrat devant Notaire ... Mais au fait quelle était la question déjà ????????

Par **janus2fr**, le **24/11/2015 à 14:12**

[citation]Mais au fait quelle était la question déjà ???????[/citation]

[citation]"Peut on faire figurer dans l'acte notarial ([fluo]ou au moment du compromis de

vente[fluo]) une condition suspensive indiquant que nous achèterons ce bien qu'à la condition où nous aurons vendu le notre avant le... date butoire) ? [/citation]

Comme il est précisé "ou au moment du compromis de vente", compromis qui peut se signer avec un AI ou même directement entre le vendeur et l'acheteur, je pense qu'il était bon de voir la situation dans son ensemble...

Par **catou13**, le **24/11/2015** à **17:20**

Bonsoir,

Pour conclure, et je prêche sans doute pour ma paroisse, mais vraiment j'invite les membres de ce forum à ne jamais signer un compromis directement entre vendeur et acquéreur, sur la table de la cuisine entre la bouteille de pastis et le saucisson !! Privilégiez toujours la signature de l'avant-contrat (ben oui il n'y a pas que le compromis...) devant Notaire, c'est gratuit et en plus vous pouvez être assisté de votre propre notaire et c'est pas plus cher (il y a partage des honoraires entre confrères). Par expérience je peux vous dire que c'est à l'avant-contrat que les difficultés surgissent ....

Par **janus2fr**, le **24/11/2015** à **20:50**

Contrairement à ce qui est dit dans le message précédent, un compromis fait par le notaire n'est pas gratuit. Mais bon, effectivement, certains prêchent pour leur paroisse...

Personnellement, je rassure les membres du forum, on peut tout à fait se passer du notaire pour le compromis. D'ailleurs de très nombreuses ventes se font avec un compromis rédigé par un AI. Je suis d'accord que pour le compromis entre particuliers, il faut déjà un peu de pratique, donc à éviter pour les premières ventes...

Par **catou13**, le **25/11/2015** à **10:52**

"Contrairement à ce qui est dit dans le message précédent, un compromis fait par le notaire n'est pas gratuit."

S'agissant d'un compromis SSP non déposé au rang des minutes (et non d'une promesse de vente soumise à la formalité de l'enregistrement) et en dehors du versement d'un dépôt de garantie (en général de 5% à 10% qui s'impute sur le prix en cas de réitération) et d'une provision sur frais (de 350 € à 500 € qui permet au Notaire de demander l'ensemble des pièces préalables et qui s'impute sur les frais globaux) et dans la mesure où il n'y a pas eu rétractation de l'acquéreur, que les conditions suspensives sont réalisées et que l'acte authentique est signé, je suis vraiment curieuse de connaître le tarif d'un compromis rédigé par un Notaire..... j'ai beau regardé plusieurs relevés de comptes de vente je ne vois rien au niveau de la taxation !!