



Condition suspensive défaillie suite à dépassement délai réalisation

Par **Lancelot56**, le **25/07/2023** à **14:08**

Bonjour à toutes et tous,

J'ai signé il y a un mois et demi un compromis de vente sur un terrain à bâtir en diffus (hors lotissement).

L'une des conditions suspensives porte sur la fourniture d'un état parasitaire négatif, ce diagnostic étant obligatoire du fait que la commune où se trouve le terrain est explicitement déclarée comme infestée par les termites (dans un arrêté préfectoral en vigueur).

Ce diagnostic, pourtant obligatoire dès l'avant-contrat, n'ayant pas été fourni par le vendeur le jour de la signature du compromis chez mon notaire, j'ai accepté de lui laisser un délai d'un mois pour le fournir sous la forme d'une clause suspensive « état parasitaire négatif ».

Le délai d'un mois étant déjà largement dépassé et après interrogation (diplomatique) du vendeur, il m'a indiqué n'avoir pas l'intention de le faire rapidement et préférer attendre (sic) « le plus tard possible » à cause du délai de validité de 6 mois de ce diagnostic, craignant qu'il ne soit plus valable lors de la signature de l'acte authentique et doive être réalisé à nouveau.

Voici la clause suspensive telle qu'elle est stipulée exactement dans le compromis :

...

« Conditions suspensives particulières

État parasitaire négatif

Un état de recherche, de moins de six mois, révélant l'absence de termites devra être délivré **au plus tard dans le délai d'un mois suivant la signature des présentes**

En cas de résultat positif, cette condition sera considérée comme défaillie et les présentes comme caduques.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse, où une injonction d'exécuter des travaux d'éradication de termites a été adressée par le Maire de la commune au **VENDEUR**, ce dernier devra justifier de leur réalisation.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** pourra néanmoins renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive. »

...

Je comprends que du fait de sa non-réalisation dans le délai indiqué dans le compromis de vente, cette clause suspensive est donc défaillie, selon cette explication trouvée sur le site web de l'ANIL :

« Quand la condition suspensive est-elle défaillie et quels sont ses effets ? Si la condition est soumise à un délai, elle est censée défaillie lorsque le délai est expiré sans que l'événement soit arrivé. La non- réalisation de la condition entraîne la caducité de l'avant-contrat qui est censé n'avoir jamais existé. »

Ce qui a été confirmé par la Cour de Cassation dans son arrêt du 28/03/2007 :

« Dans l'arrêt du 28 mars 2007, la Cour de cassation applique l'article L.176 à la lettre : le terme fixe ne peut être sujet à interprétation. Si, à la date d'échéance du délai, il ne peut être justifié de la réalisation de la condition, celle-ci doit être regardée comme défaillie, ce qui entraîne la caducité de la vente. »

Dans ce contexte de manque de coopération du vendeur et sachant qu'il deviendrait mon voisin immédiat si la vente se réalisait (le terrain objet du compromis étant une parcelle détachée du lot foncier où lui-même réside), je ne souhaite donc pas aller plus loin dans cette transaction mais je voudrais être sûr de pouvoir y renoncer de plein droit sans perdre le dépôt de garantie que j'ai déjà versé au notaire, voire de risquer des pénalités supplémentaires.

Pouvez-vous s'il vous plaît me le confirmer ?

Et si oui, comment dois-je formaliser ma renonciation à ce compromis frappé de caducité, je pense qu'il me faut envoyer un courrier recommandé AR à mon notaire mais comment, s'il

vous plaît, dois-je le libeller ?

Je vous remercie beaucoup par avance.

Bien à vous

Par **Visiteur**, le **26/07/2023** à **13:45**

Bonjour

Sur la base de tous les éléments que vous nous indiquez, il vous suffit de mettre cela sous forme d'un courrier R/AR.

Je vous conseillerais de pendre les conseils d'un avocat, nous ne sommes pas habilités à vous aider à rédiger un courrier.

Par **Lancelot56**, le **27/07/2023** à **09:59**

Bonjour,

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse.

Comme vous le préconisez, je vais donc préparer un courrier recommandé AR reprenant les éléments que j'ai indiqués dans mon message initial.

Je vous souhaite une belle journée.

Bien à vous