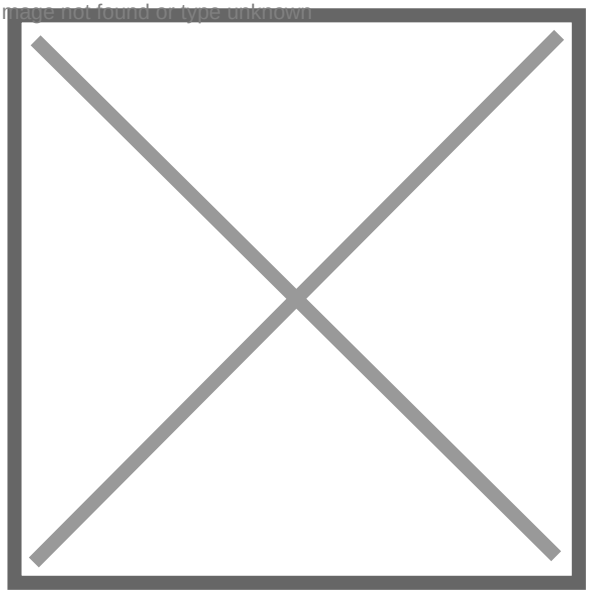
Image not found or type unknown



Nullité du compromis de vente

Par **capitene**, le **13/03/2009** à **23:26**

bonsoir,
Nous avons signé un compromis de vente qui prévoyait comme clause suspensive l'autorisation du juge des tutelles pour l'un des contractants. Nous avons signé une première fois en septembre, puis le compromis nous a été renvoyé en janvier sans que nous exercions notre faculté de rétractation. Il me semble qu'en janvier, la signature du juge avait été obtenue. Aujourd'hui, pour diverses raisons, je ne veux absolument plus acheter. Puis-je faire valoir que l'avant contrat signé était nul en raison de l'absence de l'autorisation du juge?
Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Cha75**, le **25/03/2009** à **16:59**

Bonjour,

Lorsqu'un contrat est conclu sous condition suspensive, il est généralement convenu d'un délai pour que celle-ci se réalise.
A l'arrivée de ce délai, si la condition n'est pas réalisée (dans votre cas l'obtention de l'autorisation du juge des tutelles) le contrat est nul.
Par contre, si la condition est remplie, il est impossible de l'invoquer comme cause de nullité.

[s]Exemple:[/s]
Janvier 2009: conclusion d'un compromis sous condition suspensive d'obtention de l'autorisation du juge des tutelles.
Cette condition doit être réalisée au 1e mars 2009.

1° hypothèse: au 1e mars, la condition est réalisée, la vente peut donc être conclue.

2° hypothèse : au 1e mars, la condition n'est pas réalisée, le compromis est donc annulé et l'acheteur peut donc librement se rétracter.

Il me semble que vous avez conclu 2 compromis, l'un en septembre et l'autre en janvier ???
Les deux l'ont ils été sous cette condition suspensive ?
Un délai de réalisation de la condition avait il était fixé ?

Ce qui est certain c'est que si la condition s'est réalisée pendant le délai, en tant qu'acquéreur vous pouvez renoncer à acheter mais vous perdrez votre dépôt de garantie.
Sauf si les raisons pour lesquelles vous renoncer à acheter étaient également des conditions suspensives.
Exemple: obtention du prêt.

N'hésitez pas à me dire si je n'ai pas été assez claire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés