



Non réitération ou caducité d'un compromis de vente

Par **Iac0te**, le **12/01/2014** à **22:23**

Nous avons signé en date du mois de juin 2013 un compromis de vente pour l'acquisition d'un terrain.

Il prévoyait en autres des conditions, des clauses suspensives et une date butoir à laquelle l'acte de vente aurait dû être signé.

[citation]"Cet acte devra être régularisé au plus tard le 30/07/2013. Pour le cas ou le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente, ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 15/08/2013."[/citation]

Le notaire n'a pu régularisé l'acte authentique au plus tard pour le 30/07/2013 et celui-ci n'a pas reçu les pièces administratives nécessaires à la passation de la vente et cela avant le 15/08/2013 compte tenu de la non réalisation de certaines conditions et clauses suspensives :

[s]SERVITUDES - HYPOTHEQUES :[/s]

[citation]"que l'existence des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas : l'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires".[/citation]

- le 02/07/2013 le notaire nous informe que l'état hypothécaire a révélé des inscriptions hypothécaires au profit d'une banque d'un montant bien supérieur au prix de vente du terrain. Le vendeur n'a pas non plus consigné entre les mains du notaire, avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, la différence entre le prix de vente et le montant des inscriptions augmenté des frais de mainlevée avant la date prévue pour la régularisation de

l'acte authentique.

[s]**FORMALITES DE DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE:**[/s]

[citation]"*les formalités de division et le document ont été établis par ..., géomètre expert et les frais supportés par les vendeurs.*"[/citation]

- le certificat d'arpentage remis par les vendeurs était périmé. Ce document servant à assurer, d'une part, l'identification des nouvelles parcelles issues d'une division et d'autre part, la mise à jour du plan cadastral. Le document est une reproduction du plan cadastral, sur lequel les limites nouvelles sont reportées.

[s]

OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL POSITIF :[/s]

[citation]"*L'acquéreur déclare déposer le 11 juin 2013 une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction d'une maison. En conséquence, la présence convention est soumise à la condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme positif. Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le 11/07/2013*"[/citation]

- pas reçu le certificat d'urbanisme opérationnel positif dont cette condition aurait dû être levée au plus tard le 11/07/2013 (clause attaché à la condition suspensive).

Entre temps, le notaire a pris attache avec l'avocat de la banque et un accord a pu être formalisé mais uniquement au mois de septembre 2013.

Nous avons alors écrit par mail au notaire pour lui indiquer notre intention de ne pas réitérer l'acte.

Il est aussi bon à rappeler que ni les vendeurs et ni nous même, acquéreurs, ont manifesté notre volonté du report du délai de signature au notaire et ainsi accepter la prolongation du délai de réalisation des conditions suspensives au delà du 15/08/2013. Eu égard à ce qui précède, et sauf erreur de notre part il y a lieu de rappeler qu'en matière contractuelle, normalement le silence ne vaut pas acceptation et ne peut donc pas être interprété comme un acquiescement tacite des vendeurs ou de nous même.

Le certificat d'arpentage est revenu positif sur le mois de novembre 2013 et toujours aucune réponse concernant le certificat d'urbanisme opérationnel positif et cela encore aujourd'hui.

Nous avons alors adressé une lettre en RAR au notaire au mois de décembre pour lui signifier notre intention de ne pas réitérer l'acte en lui précisant :

1) que les conditions suspensives (hypothèque, document d'arpentage et certificat d'urbanisme opérationnel positif) attaché à notre compromis de vente n'avaient pas permis de régulariser au plus tard le 30/07/2013 sans pouvoir excéder le 15/08/2013.

2) que nous pensions également qu'il y avait un vice de consentement faisant état que les vendeurs ne nous ont pas révélé avant et le jour de la signature du compromis de vente que le terrain était grevée d'une "hypothèque judiciaire" et qu'il fallait recourir à l'accord du créancier pour permettre de pouvoir passer la vente ce qui constitue un manquement au devoir de loyauté, une dissimulation justifiant même une intention de tromper conforté par le fait que les vendeurs :

- ont refusé d'avoir recours à leur propre notaire qui avait parfaitement connaissance du dossier puisque celui-ci s'était occupé de la régularisation d'un accès direct du terrain des vendeurs au profit du Conseil Général.

- souhaitaient également faire une vente rapide avec la régularisation d'un acte authentique au plus tard pour le 13/07/2013 et que le Notaire des acquéreurs a refusé dans les intérêts

des parties et a maintenu que l'acte authentique devra être régularisé au plus tard le 30/07/2013 sans pouvoir excéder le 15/08/2013.

3) Par ailleurs, l'obtention de financement que nous avons obtenu avait bien été levé avant le 07/07/2013 comme le prévoyait la clause suspensive attachée au compromis de vente. Les offres de prêt valant contrat ont été édité le 18/06/2013 par la banque et accepté par nous même le 30/06/2013. Il est prévu aux conditions générales : "faisant suite à la non réitération des conditions suspensives dans un délai de 4 mois à compter de l'acceptation des offres et tenant compte de la condition résolutoire de la non conclusion dans un délai de 4 mois, à compter de son acceptation par l'emprunteur, du contrat pour lequel le prêt est demandé. Ce délai n'a pas été prorogé par les emprunteurs et accepté par la Banque".
La banque nous a alors confirmé de la caducité du contrat du prêt. La condition suspensive de prêt attaché à notre compromis de vente est à nouveau non levé.

Est-ce que la date indiquée pour la réitération du compromis est impérative et donc emporte caducité de celui-ci lorsque la signature de l'acte authentique est demandée postérieurement ?

Ou est-ce seulement une date à partir de laquelle l'une des parties peut obliger l'autre à s'exécuter ?

[fluo]La date limite pour passer l'acte notarié a t'elle un caractère suspensif ou un caractère extinctif ?[/fluo]

Au final qu'en pensez vous, pensez vous que nous sommes dans notre droit de demander la caducité du compromis de vente ou alors qu'on aura pas le choix d'aller jusqu'au bout et d'acquérir ce terrain ?

[fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par lac0te, le 14/01/2014 à 20:52

Je rappelle que nous sommes les acquéreurs et que notre compromis de vente a été signé en date du 08/06/2013 et prévoyait une régularisation de l'acte authentique au plus tard le 30/07/2013 sans pouvoir excéder le 15/08/2013 pour recevoir les dernières pièces administratifs.

Alors après entretien avec le notaire, celui-ci me dit que la clause "SERVITUDE - HYPOTHÈQUES" rédigé dans notre compromis de vente ci-dessous :

"Que l'existence des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas : l'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires".

aurait un caractère "extinctif" en ce basant uniquement sur les termes de la clause pour la raison suivante :

"qui sera demandé"

Le notaire a bien demandé l'état hypothécaire et reçu le 30/06/2013.

La condition était suspensive qui devient levée puisque le notaire a bien reçu avant la régularisation de l'acte authentique le document de l'état hypothécaire prévu le 30/07/2013).

"ne révèle pas l'existence d'hypothèque (...) que le prix de la vente de permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires"

Ainsi cet état hypothécaire "a révélé" des inscriptions hypothécaires au profit d'un créancier d'un montant bien supérieur au prix de vente du terrain.

(pour info vente du terrain 110.000€ et inscription d'une hypothèque judiciaire à hauteur de 400.000€ en principal, 60000€ en intérêts et 40.000€ en accessoires).

Le notaire a alors informé les vendeurs et nous même acquéreurs par courrier en date du 03/07/2013 de cet événement majeur.

Puis celui-ci a pris attache auprès de l'avocat du créancier pour connaître dans quelles mesures il était possible de passer la vente et surtout selon quelles procédures.

L'acte authentique n'a pu être régularisé en date du 30/07/2013 (sans pouvoir excéder le 15/08/2013).

Le notaire a finalement reçu de l'avocat du créancier en date du 08/09/2013 un accord sur la vente du terrain sous déduction de l'impôt des plus values et des frais de mainlevée des inscriptions (en tant seulement qu'elles grèvent la parcelle vendue).

Du fait de cette clause suspensive de l'état hypothécaire attaché à notre compromis et rédigé de cette manière, le notaire m'indique qu'il n'ai pas possible de passer la vente car la révélation de cette clause a été parfaitement extinctive.

Il (le notaire) aurait fallu selon lui qu'il obtienne un accord de notre part (acquéreurs) pour prolonger le compromis de vente ou bien même en refaire un nouveau afin d'y inclure les éléments sur l'hypothèque judiciaire.

La non réponse ou le silence de notre part en matière contractuelle ne vaut pas acceptation et il aurait fallu recueillir notre accord selon lui.

Dans ces conditions et selon lui et selon cette simple clause suspensive, nous serions en droit de demander la résolution de cette vente

Cette analyse est-elle défendable ? Qu'en pensez vous ?

Par moisse, le 15/01/2014 à 09:51

Bonjour,

La situation est plus complexe que vous l'imaginez. En effet la rédaction de la clause fixant une date limite à la réitération de l'acte n'indique pas la caducité au delà de la limite.

Cela ne va pas de soi, cette rédaction n'étant pas assez précise, la caducité n'étant que sous-entendue au mieux.

La jurisprudence est constante à ce sujet.

Pour le reste les conditions suspensives n'étant pas purgées, vous avez moyen de faire annuler la vente.

ceci dit les délais indiqués dans les clauses suspensives rendaient inéluctable cette situation. Le notaire doit recueillir un certain nombre d'accords ou renoncement à des droits de préemption (commune, SAFER..) lesquels donnent des délais de réflexion d'au moins 2 mois après notification.

Pour un compromis, signe le 08/06 impliquant un envoi postal et un délai de rétractation (10 jours pour le tout) cela laisse peu de temps pour réitérer l'acte.

Il en va de même pour le certificat d'urbanisme opérationnel qui est considéré comme tacite au bout de 2 mois, et la commune n'est pas tenu d'en délivrer un dans ce délai, même si elle a obligation de délivrer un document ultérieurement.

Je ne vois pas trop, ceci dit, l'intérêt d'exiger un C.U.O. qui suppose que le vendeur a connaissance du projet de construction envisagé par l'acquéreur puisqu'il doit fournir une description de celui-ci.

Mais là on arrive au bout de mes connaissances en la matière, le recours à un avocat paraissant toutefois inéluctable sauf si un accord de renoncement intervient entre les parties.