

Non réitération ou caducité d'un compromis de vente

Par **lac0te**, le **12/01/2014** à **22:41**

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.

[QUOTE]"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."[/QUOTE]

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 :

SERVITUDES - HYPOTHEQUES :

[QUOTE]"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".[/QUOTE]

- 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.

FORMALITES DE DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE:

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

- 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.

OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL POSITIF :

[QUOTE]"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"[/QUOTE]

- 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 a 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 ?

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

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 ?

Par bulle, le 13/01/2014 à 07:11

Bonjour,

Vous êtes sur un forum d'étudiants en droit, ne nous sommes pas habilités à répondre à vos questions (cf charte du forum). Nous vous conseillons de vous orienter vers un professionnel du droit.