

LA CLAUSE PROROGANT LE DELAI DE REALISATION D'UNE CONDITION SUSPENSIVE A POUR EFFET DE PROROGER LE TERME DU COMPROMIS

Civ 3° 23 septembre 2020 n° 19 – 16-949

INTERET POUR L'AGENT IMMOBILIER :

Faire attention à la rédaction du délai pour la réalisation de la condition suspensive et de son éventuelle prorogation. L'arrêt est un bel exemple d'une rédaction imprécise que la juridiction a sauvé « par les cheveux » !

PRINCIPES :

Lorsqu'un compromis (promesse synallagmatique de vente) prévoit un délai pour la réalisation de la condition suspensive et qu'à la date prévue pour la réitération par acte authentique, cette condition n'est pas accomplie, la promesse est caduque (jurisprudence constante : cf Civ 3° 9 mars 2017 n° 15-26182)

FAITS

APERCU CHRONOLOGIQUE

25/02/2015	SSP
25/11/2015	Date ultime permis de démolir et de construire dans le compromis
23/12/2015	Date obtention permis de construire et permis de démolir
19/02/2016	Réception des recours en mairie
25/03/2016	Date réitération de la vente par acte authentique
19/04/2016	Permis de construire et de démolir devenus définitifs vente définitive
19/06/2016	Date à laquelle le permis de construire est devenu définitif
20/06/2016	Date ultime prorogation de 4 mois en cas de recours
15/02/2019	Arrêt Montpellier

QUE S'EST IL PASSE ?

Un compromis a été signé le 25 février 2015, concernant la vente d'un immeuble à une société de promotion immobilière, la réitération de la vente devant intervenir le 25 mars 2016.

La vente a été soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de démolir et de construire devant être obtenu au plus tard le 23 décembre 2015.

Il avait été également stipulé qu'en cas de « recours » contre ce permis « dans le délai de deux mois de son affichage ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance », un délai de quatre

mois « sera laissé à l'acquéreur, à compter de la notification qui lui sera faite du recours ou du retrait, afin de lui permettre de parvenir à une solution »

Et qu'à « défaut, à l'issue de ce délai, la présente condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulle et non avenues, sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant ainsi son affaire personnelle desdits recours ».

Bien évidemment le vendeur voulait se retirer de la vente et le promoteur, continuer l'acquisition, d'où le contentieux.

LA DECISION

Le juge du fonds a validé le compromis et a ordonné la vente forcée en jugeant que la vente était parfaite le 19 juin 2016, la date ultime étant placée au 20 juin 2016 (à 24 heures près – OUPS !)

La 3^o chambre a suivi le raisonnement des premiers juges et a rejeté le pourvoi : OUF !

NEXICONSEIL :

On voit ici l'intérêt de bien rédiger la clause soumettant la vente à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire et de démolir « purgé ».

La notion de « afin de lui permettre de parvenir à une solution » entraîne l'analyse de la clause par le juge du fonds :

Au pire : mettre à mal l'intégralité de l'opération et engager la responsabilité du rédacteur de l'acte.

Au mieux : perdre du temps (ici plus de quatre années !)

Il faut et il suffit de stipuler des dates calendaires.

A bon entendeur ...