



Immobilier : compromis et condition suspensive

Par **ghislainus**, le **20/10/2014** à **12:11**

bjr, le compromis a la condition suspensive (sans préciser en faveur de qui) et sans indiquer de délai, qu'un certificat d'urbanisme sera délivré. La date limite de réitération pour la signature de l'acte notarié était fixée au 30 avril 2014. N'ayant pas reçu ce document, le compromis est-il caduc ? étant en litige avec le vendeur (sans saisie du juge pour le moment) je ne suis pas allée chez le notaire le 30/04. Je considère qu'il devait m'adresser le cu, au besoin par internet au plus tard le 30 avril afin que la condition suspensive soit réalisée. Ce n'est pas le cas. De plus, le compromis indique bien que si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, l'acte sera nul et chacun retrouvera sa liberté. Merci pour votre réponse.

Par **moisse**, le **20/10/2014** à **16:34**

Bonsoir,
Dans un compromis il n'existe aucune condition suspensive en faveur du vendeur.
[citation]Je considère qu'il devait m'adresser le cu, au besoin par internet au plus tard le 30 avril afin que la condition suspensive soit réalisée [/citation]
Rien dans votre exposé ne vous permet cette considération.
Le 30 avril, chez le notaire, votre vendeur pouvait vous fournir le CU, il était dans les temps et respectait son engagement.
Si vous vouliez le CU chez vous, il aurait fallu exiger une clause libellée de sorte d'en disposer avant, chez vous.
Pour le moment la réitération n'est pas intervenue de votre fait, et le vendeur, s'il dispose d'un CU, peut vous mettre en demeure de réitérer la vente tous frais éventuels à votre charge.

Par **AVOCATCHEVALIER**, le **08/11/2014** à **10:24**

La condition suspensive peut être prévue au bénéfice des deux parties (vendeur ou acheteur).
Il s'agit d'un événement futur et incertain qui, s'il survient, forme le contrat.
L'absence du fait générateur, sans faute du débiteur obligé sous la condition, conduit en principe à la caducité de la convention, sauf renonciation à la condition à l'intérieur de délai.
En principe, votre acte est caduc si le vendeur ne peut apporter la preuve de l'obtention dans le délai prévu.
L'obtention d'un CU conforme ne pose pas de pb en général et la clause est une clause type. C'est le rédacteur de l'acte qui se charge de l'obtenir. Tout dépend de l'opération et de l'immeuble.
Etienne Chevalier, Avocat
WWW.Chevalier-associés-avocats.fr