

Levee d'option non conforme

Par **LeoR**, le **09/11/2020** à **20:46**

Bonjour,

La signature d'une promesse unilatéral de vente étant intervenue le 15 mars, avec un terme au 25 septembre.

Les acquereurs ne respectent aucun délais notamment celui de fournir leur offre de pret au 25 aout apres avoir signaler au promettant l'obtention de leur pret le 27juillet.

Arrive au 23 septembre, les acquereurs demandent une prolongation jusqu'au 15 decembre pour differentes raisons notemant qu'ils n'ont pas recu leurs offres de pret. Les promettant refusent de proroger le contrat.

Le 25 septembre, les acquereurs fournissent leur offre de pret a leur notaire et considèrent ainsi lever l'option.

Le contrat stipulait que pour lever l'option les fonds devaient etre entre les mains du notaire.

15 jours plus tard les acquereurs se manifestent pour réitérer l'acte authentique, ce que les promettant refusent considerant qu'aucune levee d'option valable n'est intervenu dans le delai imparti.

Une procedure amiable est engagé pour obtenir le versement des frais d'immobilisation, ce que les acquereurs refusent et mandate un avocat.

Le notaire du promettant refuse de fournir au promettant un document notifiant la caducite de la promesse et empeche ainsi le promettant de remettre son bien en vente.

Les promettants peuvent ils remettre en vente leur bien en considerant qu'aucune levee d'option n'est intervenu malgre l'action en justice a venir ?

Quid de l'action des acquereurs ?

Merci de votre aide !

Par **harosello**, le **10/11/2020** à **12:32**

Bonjour,

Et la démarche de travail ? Présentez nous une ébauche de ce que vous pensez, de ce que vous avez trouvé pour qu'on puisse vous répondre.

Bien à vous

Par **LeoR**, le **10/11/2020** à **15:41**

Bonjour,

De fait je ne suis pas étudiant en droit, mais le promettant de cette histoire. J'ai trouvé plusieurs arrêt de cour de cassation qui confirme que si la levée d'option n'intervient pas selon les termes de la promesse alors la levée d'option n'est pas valable.

Ce que je ne sais pas c'est si cette levée d'option non recevable me renvoie dans le paragraphe "en cas de non levée d'option" auquel cas nous pouvons remettre en vente le bien ou si la procédure est plus complexe que cela.

Notre avocat dit qu'il n'y a pas eu levée d'option mais notre notaire refuse de le notifier par écrit. Je ne trouve aucun arrêt concernant une remise du bien en vente malgré une procédure en cours. Je me dis que la réponse doit être batement dans les lois "de base" hors jurisprudence, mais je ne sais pas dans quel manuel faire ma recherche ? Par ailleurs, je ne vois pas sur quoi peuvent se baser les acquéreurs fautif pour demander une action en justice ? Que peuvent ils demander ?

C'est donc plus un cas pratique avec la réponse en suspend mais je cherche des pistes de réflexion... merci!

Par **Isidore Beautrelet**, le **11/11/2020** à **07:19**

Bonjour

[quote]

De fait je ne suis pas étudiant en droit, mais le promettant de cette histoire.

[/quote]

Comme l'indique de notre charte, nous ne sommes qu'un forum étudiant et de ce fait nous ne sommes pas habilité à prodiguer des conseils juridiques en répondant aux cas réels "complexes".

Je vous conseille plutôt de vous rendre sur le forum Légavox.

Par **LeoR**, le **12/11/2020** à **12:46**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. J'ai bien conscience d'être sur un forum étudiant et je ne cherche pas des conseils juridiques mais plutôt des avis, impressions et pistes de réflexion.

A part dans les jurisprudences, existe-t-il d'autres sources d'interprétations ?

Merci

Par **Repart**, le 12/11/2020 à 20:49

Pour synthétiser, en effet la pratique notariale peut s'avérer piègeuse et perverse, dans le cas présenté comme le votre il faut partir d'un principe fort celui de l'engagement total du vendeur lors de la signature du compromis, seules la non réalisation de la condition suspensive quelle que soit sa nature peut avoir pour effet de rendre la vente caduque.

La pratique Notariale pour rééquilibrer le rapport de force permet au vendeur de mettre en demeure l'acquéreur après généralement deux mois de la présentation de l'offre, dans votre espèce vous ne l'avez visiblement pas fait ce qui vous est très préjudiciable car des lors que vous restez passif cela a pour effet que vous consentiez implicitement au retard de l'offre.....

Je reconnais aisément que les notaires et les agents immobiliers sont trop peu précautionneux et n'avertissent pas assez leurs clients des effets notoires de la non mise en demeure. Je dispose d'un document de doctrine qui pourrait vous être utile si un membre du forum pouvez m'expliquer comment déposer un PDF pour que la personne puisse avoir la réponse à sa question.

A votre stade malheureusement les acquéreurs sont en position de force, car la condition est levée et pourront exiger malgré leurs retard et leurs négligences la signature de l'acte authentique dans les délais.

Un avocat vous conseillera d'engager la responsabilité du Notaire, mais pour cela il faudrait qu'il est manqué à son obligation de résultat (Que l'acte n'est pas répondu aux effets escomptés des deux parties très complexe) ou à son obligation de conseil.

Néanmoins même si cela vous est défavorable je vous conseille de ne pas être procédurier et d'être diligent dans votre approche.

En espérant avoir pu vous être utile, PS: je ne suis qu'étudiant, je n'ai pas l'expérience juste la maîtrise des éléments techniques en droit immobilier et en gestion du patrimoine.

N'hésitez pas à me répondre.

Bien à vous

Par **Repart**, le 12/11/2020 à 21:07

Néanmoins si vous pouviez synthétiser et compléter les dates cela pourrait m'aider. En effet si jamais et ce n'est pas ce j'ai compris à la lecture des faits les acquéreurs ont obtenu l'offre de prêt après la date butoir prévue par la promesse synallagmatique alors cette offre sera caduque plusieurs décisions de la Cour de Cassation vont dans ce sens, mais il faut absolument que l'offre soit émise après la date butoir prévue dans le compromis, alors la réitération ne pourra produire d'effet.

Dans le cas contraire mettons que le compromis soit fixé au hasard le 25 décembre, et que vous ne les mettiez pas en demeure si ils transmettent leur offre le 23 c'est bon pour eux, on

considèrera que vous étiez d'accord eu égard la carence de la mise en demeure.

Par **LeoR**, le **12/11/2020** à **22:01**

Bonsoir,

Merci beaucoup pour votre œil nouveau sur le sujet ! C'est très intéressant.

Il s'agit d'une promesse unilatérale et non synallagmatique. Signé le 13 mars pour une date butoir le 25 septembre.

L'obtention du permis de construire a été obtenu le 21 août avec des réserves. Ce qui est un point important concernant les acquéreurs car ils n'avaient financièrement pas les moyens de mettre en œuvre le nécessaire pour obtenir la levée de ces réserves (modification de charpente). Ils ont donc fait un dossier le 5 septembre auprès de la mairie pour obtenir un recours gracieux, mais n'avaient pas l'intention de signer à la date butoir - sans certitude donc que leur projet de construction pourrait aboutir comme ils l'entendaient, la mairie ayant 2 mois pour répondre (ou pas si c'est la réponse est non).

Par ailleurs, le 27 juillet, ils nous informaient par texto qu'ils avaient obtenu un accord de prêt et à aucun moment dans les échanges postérieures à cette date ils nous ont fait savoir qu'ils n'avaient pas leurs offres et que cela poserait un problème pour une signature ou une levée d'option le 25 septembre. De même, notre notaire ou le leur ne nous ont pas informé que les offres n'avaient pas été transmises. Nous l'avons appris le 23 septembre ! J'imagine quand même que c'est au notaire de surveiller cela et de faire le nécessaire si besoin, non ?

C'est le 23 septembre que les acquéreurs nous ont demandé de proroger jusqu'au 15 décembre pour avoir le temps d'avoir leurs offres et d'obtenir leur recours gracieux (et donc si il ne l'avaient pas - ils n'auraient pas signé et nous aurions perdu 3 mois de plus ?!). Nous avons donc refusé de proroger.

Le 25 septembre, date butoir, ils fournissent les offres de prêt. Or notre promesse unilatérale stipule que pour pouvoir levée l'option les fonds doivent être chez le notaire. Nous avons donc considéré qu'en manœuvrant ainsi ils nous forçaient à proroger la promesse et nous les avons donc par le biais de notaire informé que leur levée d'option n'était pas valable et que la vente était caduque. Avant de me lancer à dire que non on ne signerait pas j'avais trouvé ça : Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 1, 19 juin 2020 - RG n° 18/17056

Un avocat conseil nous a confirmé que nous étions dans notre droit et que les acquéreurs nous doivent les frais d'immobilisation. Évidemment ils ne veulent pas et effectivement, nous ne souhaitons pas être trop procédurier et être dans une approche amiable. Mais ils se sont complètement fermés et nous ont informé par le biais de leur notaire prendre un avocat. Cela étant, je ne vois pas sur quoi ils peuvent s'appuyer pour demander quoi que ce soit ?

Par ailleurs, nous aimerions remettre en vente notre terrain. Notre notaire refuse de nous faire un écrit en ce sens car elle considère qu'il y a eu levée d'option non valide et que c'est au tribunal de trancher et notre avocat dit que nous sommes dans le cas d'une non levée d'option. Et pour le coup je ne trouve rien de chez rien sur ce point de détail. On en voudrait

pas faire d'erreur qui pourrait nous coûter chère !

Enfin, pour rebondir sur ce que vous dites concernant la mise en demeure de fournir les offres, voici ce qui est noté à ce sujet dans notre promesse :

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le 25 août 2020 et de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque. Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT et du NOTAIRE par le BENEFICIAIRE. (.....)

(....) Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil lequel dispose que : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la condition suspensive, le BENEFICIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la condition suspensive,*
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au NOTAIRE à son domicile élu, d'un minimum de deux refus de ces prêts.*

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFICIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFICIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

Du coup, pour vous ils peuvent se prévaloir de la condition suspensive et rendre la promesse caduque alors qu'ils nous avaient informé le 27 juillet de l'obtention d'un prêt ?

Merci encore pour votre regard sur cette affaire. Vous n'imaginez même pas à quel point il est difficile d'obtenir des réponses de notaires ou d'avocat.. Ils n'ont jamais le temps et considère le "petit peuple" comme des abrutis finis qui ne comprennent rien au droit. C'est passablement agaçant ! D'autant que je serai un peu moins curieuse, nous aurions bêtement patientés que les acquéreurs se décident à lever les fonds et nous aurions sans doute signé en décembre par accord "tacite" et cela n'aurait absolument pas déranger les notaires... Bref, merci encore !

PS : pour le PDF , peut être qu'un lien wetransfer que vous vous serez fait à vous même peut fonctionner ?

Par **Isidore Beautrelet**, le **13/11/2020** à **07:11**

Bonjour

@Repart et Leor : il serait mieux de poursuivre votre conversation via la messagerie privée et d'échanger vos adresses mails.