



Acquisition d'un bien et clauses suspensives

Par **occitana**, le **08/01/2016** à **10:36**

Bonjour,

Je suis membre d'une association loi 1901 et nous avons il y a quelques mois décidé de devenir propriétaires de nos propres locaux. Notre choix s'est porté sur un terrain à bâtir et un compromis de vente a été signé. Malheureusement, nous avons reçu par la suite un refus des subventions publiques qui étaient nécessaires à la réalisation de notre projet.

Le président de l'association dit qu'il a commis une erreur de délai de rétractation et est prêt à payer 10% du prix du terrain (soit 9000€) au propriétaire pour annuler la vente, quitte à mettre l'association en péril, plutôt que de chercher un recours possible.

Ma question est : est-ce que l'application des clauses suspensives pour non obtention de financement a une date limite de validité, et est-ce qu'une association a les mêmes droits dans ce cas-ci qu'un particulier ?

D'autre part, si nous ne pouvons rien tenter pour annuler la vente sans frais, sur qui retombe la responsabilité ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par **morobar**, le **08/01/2016** à **11:08**

Bonjour,

Il est important de connaître la rédaction des conditions suspensives pour connaître le sort d'un refus de financement.

Par ailleurs le notaire ne pourra disposer de la somme qu'en présence d'un accord amiable ou d'une décision de justice.

Mieux vaut donc dès à présent lui demander restitution de cette somme.

En cas de mauvais sort de ce séquestre, c'est l'association qui devra en supporter les frais

sans recours sauf s'il apparaît une faute lourde (quasiment volontaire) de ce Président un peu négligeant.

Par **occitana**, le **10/01/2016** à **11:33**

Bonjour, merci pour votre réponse, ça fait maintenant plusieurs semaines que nous demandons à voir le compromis pour éplucher en détail tous les termes mais nous n'y avons pas encore eu accès. Normalement, l'annulation pour refus de financement est une clause suspensive "automatique" non ? Elle n'a pas besoin d'être stipulée dans le compromis c'est la loi, mais est-ce que ça change quelque chose que ledit financement soit un prêt bancaire ou des subventions publiques ?

Par **Lag0**, le **10/01/2016** à **15:31**

[citation]Normalement, l'annulation pour refus de financement est une clause suspensive "automatique" non ?[/citation]

Bonjour,

Non, la seule clause obligatoire est la clause suspensive d'obtention de prêt, au cas où l'achat serait financé par un prêt.

Code de la consommation :

[citation]Article L312-16

Créé par Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.[/citation]

Par **occitana**, le **12/01/2016** à **11:00**

Donc si je comprends bien, si l'organisme public (dans mon cas le conseil régional) change de politique et refuse de subventionner un projet, comme ce n'est pas considéré comme un prêt bancaire, on ne peut rien faire pour casser le compromis sans frais ?

Par **morobar**, le **12/01/2016** à **11:07**

Donc vous ne comprenez pas bien.

Vous pouvez mettre toutes les clauses suspensives que vous voulez lors de la signature d'un compromis, tant qu'elles ne sont pas contraire à l'ordre public ou potestatives.

Mais encore faut-il que la clause suspensive soit indiquée au compromis pour s'y référer.

La seule disposition automatique concerne les concours bancaires (prêts) et non les subventions, dons, gains éventuel au loto...

Par **Lag0**, le **12/01/2016** à **13:10**

[citation]Vous pouvez mettre toutes les clauses suspensives que vous voulez lors de la signature d'un compromis, tant qu'elles ne sont pas contraire à l'ordre public ou potestatives.
[/citation]

Et j'ajoute, tant que toutes les parties sont d'accord...

Par **occitana**, le **13/01/2016** à **00:07**

Merci de la précision, en fait j'avais bien compris et je parlais dans mon cas particulier, dans la mesure où il n'a certainement pas été notifié de clause suspensive liée au financement par subvention lors de la signature du compromis, mais comme dit plus haut je n'ai pas accès au document en question.

Il me semble alors que de graves erreurs ont été commises et qu'on ne dispose malheureusement d'aucun recours...

Par **morobar**, le **13/01/2016** à **08:02**

Pas forcément.

Le notaire doit être de bon conseil, et si aucune clause suspensive relative au financement ne figure, le notaire doit exiger une formulation manuscrite de ce paiement au comptant.

Ceci pour que l'acquéreur ait bien conscience d'avoir à payer l'achat sans recourir à un financement tiers.

Par **Lag0**, le **13/01/2016** à **08:21**

[citation]si aucune clause suspensive relative au financement ne figure, le notaire doit exiger une formulation manuscrite de ce paiement au comptant.[/citation]

Plus précisément :

[citation]Article L312-17

Créé par Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16.[/citation]

Par **morobar**, le **13/01/2016** à **08:32**

C'est pour cela que j'ai indiqué en préambule à ma contribution "pas forcément".