

Qu'est-ce qu'une condition suspensive ?

L'avant-contrat (promesse ou compromis de vente) que vous signez avec votre vendeur contient généralement une ou plusieurs clauses, appelées « **conditions suspensives** ».

Si l'une d'entre elles ne se réalise pas, l'avant-contrat est censé ne jamais avoir été signé.

L'avant-contrat (promesse ou compromis de vente) signé avec votre vendeur comporte une ou plusieurs conditions suspensives.

La plus courante est celle liée à l'obtention de votre prêt.

Si une seule des conditions suspensives ne se réalise pas, l'avant-contrat est censé n'avoir jamais existé et l'acompte versé sur le prix de vente vous est remboursé.

En revanche, si toutes les conditions suspensives sont remplies, vous êtes définitivement engagé... et votre vendeur aussi !

Certaines conditions suspensives sont-elles obligatoires ?

Une seule condition suspensive s'applique obligatoirement.

Elle concerne l'obtention du ou des prêts nécessaires au financement de votre acquisition immobilière.

Cette protection joue systématiquement pour l'achat :

- d'un logement,
- d'un bien à usage mixte (usage professionnel et d'habitation),
- d'un terrain destiné à la construction d'un local mixte ou à usage d'habitation.

L'avant-contrat doit préciser la durée de validité de cette clause.

Elle ne peut être inférieure à un mois et elle est, généralement, comprise entre deux et quatre mois.

C'est le temps généralement nécessaire pour obtenir un prêt immobilier.

Il est donc important de préciser dans l'avant-contrat les caractéristiques de l'emprunt :
montant, durée, taux maximal...

Soyez précis dans la rédaction ! En effet, en cas de litige, les tribunaux considèrent le prêt obtenu si l'emprunteur reçoit au moins une offre répondant aux conditions indiquées dans l'avant-contrat.

À savoir

Vous n'avez pas besoin d'emprunter pour acheter le bien ?

Dans ce cas, vous devez écrire, à la main, dans l'avant-contrat, avoir été informé que si, finalement, vous aviez recours à un prêt, vous ne pourriez pas invoquer le refus de la banque pour pouvoir vous désengager sans pénalités.

Quelles sont les conditions suspensives les plus courantes ?

Outre l'obtention d'un financement, les avant-contrats prévoient souvent les conditions suspensives suivantes :

- absence d'hypothèque garantissant un montant supérieur au prix de vente (cas, très rare, où le prix de vente ne suffit pas couvrir l'hypothèque prise par le vendeur),
- absence de servitudes administratives (alignement, périmètre protégé...) ou privées (droit de passage, de puisage...),
- absence d'exercice du droit de préemption par un locataire ou la commune,
- obtention d'une autorisation administrative par l'acheteur (obtention d'un permis de construire, de démolir...). Cette clause est toutefois plus rare.

C'est à l'acheteur d'apporter la preuve de la non-réalisation d'une condition suspensive.

Vous devez, pour cela, informer le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception en lui fournissant les documents nécessaires (par exemple, une lettre de refus de prêt).

L'acompte versé sur le prix de vente doit vous être restitué.

Ainsi, à partir du quinzième jour suivant votre demande de remboursement, il produira intérêt au taux légal, majoré de moitié.