

## FICHE DE CONSEILS

# LA CONDITION SUSPENSIVE

**La grande majorité des acquéreurs suspendent l'achat d'un bien immobilier à la condition d'obtenir un prêt pour financer l'opération. Cette précaution, appelée condition suspensive, permet à l'acheteur de rompre la promesse sans pénalité...**

Dans la promesse de vente, les parties s'engagent à finaliser la transaction sous certaines conditions.

Il s'écoule généralement trois mois entre la signature de la promesse et le contrat définitif, le temps de remplir ces conditions suspensives.

Celles-ci doivent être rédigées avec soin et de façon précise pour éviter toute ambiguïté.

Lorsque la vente est conditionnée à l'obtention d'un prêt, par exemple, il faudra en détailler les modalités : le montant emprunté, le taux de l'emprunt hors assurance et la durée de remboursement.

### Les conditions les plus courantes

Quasiment toutes les promesses de vente sont conclues sous les conditions suivantes :

- L'obtention du financement souhaité ;
- Le non exercice du droit de préemption par la commune lui permettant de se substituer à l'acheteur dans l'acquisition du bien ;
- L'absence de servitude pesant sur le bien au profit d'un terrain voisin ;
- L'absence d'inscription hypothécaire sur le bien en garantie du paiement d'une dette ;
- L'obtention d'un permis de construire conforme aux aménagements projetés sur le bien.

### Leur réalisation

• Si les conditions se réalisent, le contrat de vente est conclu. Dans le cas contraire, l'acheteur peut solliciter un délai supplémentaire auprès du vendeur, par lettre recommandée avec AR. Celui-ci reste libre d'y répondre favorablement.

• En cas de non réalisation de la condition, le contrat est annulé. L'acheteur retrouve sa liberté et le vendeur lui restitue l'acompte versé lors de la signature de la promesse (sans pénalité, ni retenue) sauf s'il estime que l'acheteur est à l'origine de la non-réalisation d'une des conditions suspensives, notamment par sa négligence par exemple. L'acquéreur devra alors prouver sa bonne foi. Pour reprendre l'exemple du prêt, la production d'au moins trois refus de financement dans les conditions de la promesse, émis par des établissements de crédit, suffit à montrer la bonne foi de l'acquéreur.

### Bon à savoir :

La promesse de vente est assortie d'une faculté de rétractation de dix jours qui permet à l'acheteur de se libérer de tout engagement.

Texte de référence :

Article 1304 et suivants du Code civil

En savoir + : [service-public.fr](http://service-public.fr)

Dernière actualisation : Mai 2020