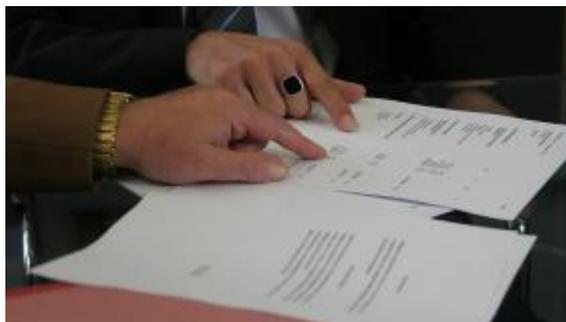

Les conditions suspensives dans l'avant-contrat de vente

Publié le 17/04/2019



La conclusion d'une vente peut être soumise à la réalisation de conditions suspensives, c'est-à-dire qu'elle est suspendue à la survenance d'un événement futur et incertain ne dépendant pas de la volonté des parties (ainsi, la condition d'obtention d'un financement est valable puisqu'elle dépend de la banque).

Les exemples les plus courants de condition suspensive

- l'obtention du prêt par l'acquéreur. La promesse ou le compromis de vente doit indiquer si le prix est payé avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier. Si un ou plusieurs prêts sont prévus, l'acte est nécessairement conclu sous condition de leur obtention. Si le bénéficiaire ne veut pas recourir à un emprunt, il doit impérativement porter sur l'acte, une mention manuscrite. Cette mention manuscrite n'est pas nécessaire si l'acte est notarié.

Cette condition suspensive est légale et donc obligatoire dès l'instant où un particulier recourt à un emprunt immobilier pour acheter un bien d'habitation.

Attention, cette clause ne protège que l'acheteur et non le vendeur. Par conséquent, si l'acheteur se heurte à un refus de prêt dans le délai prévu à la promesse ou au compromis, il peut décider de poursuivre la vente en trouvant d'autres financements.

- l'obtention d'un certificat d'urbanisme,
- l'obtention et la non contestation d'un permis de construire,
- l'obtention d'un état hypothécaire ne révélant aucune inscription,
- le non exercice de son droit de préemption par un locataire ou la commune,
- l'absence de servitude restreignant l'usage du bien ou dépréciant sa valeur de façon importante.