La condition ou clause suspensive dans le compromis de vente

Description

La condition suspensive dans un [compromis de vente](#) permet de conditionner la vente à la survenance d'un événement futur et incertain. L'insertion d'une condition suspensive est une protection pour l'acquéreur qui pourra se retrouver libéré de toute obligation si la condition suspensive ne se réalise pas.

[Modèle de compromis de vente](#)

Qu'est-ce qu'une condition suspensive dans un compromis de vente ?

La condition suspensive est une condition qui, si elle ne se réalise pas, rend le contrat caduc. Il s'agit d'un **événement futur et incertain** ([article 1304 du Code civil](#)). En matière immobilière, on peut prévoir lors de la formation du compromis de vente que la vente se réalisera que si la ou les conditions suspensives se réalisent.

La condition suspensive permet au futur acquéreur d'un bien immobilier de **renoncer à la promesse de vente** s'il la condition suspensive n'est pas réalisée. Le contenu de cette clause peut être divers, en principe il s'agit de l'obtention d'un prêt immobilier.

En effet, si la vente est financée en tout ou en partie par un prêt immobilier, le compromis de vente doit comporter une condition suspensive liée à l'**obtention du prêt**.

Si le prêt immobilier est refusé, l'acquéreur est libéré de son obligation d'achat envers le vendeur et est remboursé des sommes versées au préalable au vendeur.

Si le prêt immobilier est accordé à l'acquéreur, la vente devient définitive.

Attention : Il ne faut pas confondre la condition suspensive avec la condition résolutoire. La condition résolutoire est une condition qui, si elle s'accomplit, annule toute obligation et renvoie les parties à l'état initial.

Quelles sont les différentes conditions suspensives ?

En principe, les conditions suspensives concernent :

- L'obtention d'un prêt ;
- La situation hypothécaire apurée au moment de la vente ;
- La renonciation par une collectivité publique à son droit de préemption sur le bien ;
- L'absence d'utilité publique grevant le bien.

Des conditions suspensives peuvent être plus spéciales et ne dépendent ni du vendeur ni de l'acquéreur. En effet, la mairie peut être concernée lorsque la destination, [l'usage d'un bien est changé](#).

L'**obtention d'un permis de construire**, ou la **vente au préalable d'un autre bien** sont autant de conditions suspensives qui peuvent être incluses dans un compromis de vente.

Zoom : La rédaction du compromis de vente doit être minutieuse. La moindre erreur ou le moindre oubli peut entraîner des conséquences juridiques importantes. Afin de vous assurer de la bonne rédaction de votre compromis, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de compromis de vente](#) personnalisable, grâce à un formulaire à remplir en ligne.

Est-ce que la condition suspensive est obligatoire ?

Si l'acheteur d'un bien immobilier est un **particulier** qui souhaite financer son achat à l'aide d'un crédit immobilier, la condition suspensive est **obligatoire** dans le compromis de vente. Cette protection pour l'acheteur s'applique à un local à usage [mixte](#), d'habitation et professionnel. En revanche, pour tout autre achat, l'acheteur n'a pas le droit à cette protection.

Les particuliers qui achètent un logement à l'aide d'un prêt bénéficient obligatoirement de la protection que leur apporte la condition suspensive.

A noter : Un délai de 2 mois est prévu pour la demande de prêt.

Quel est l'avantage d'une condition suspensive dans

un compromis de vente ?

En cas de refus de prêt, l'acheteur pourra faire valoir la résiliation de la condition suspensive d'obtention de prêt pour voir annuler la vente.

Attention : Il convient de respecter le délai prévu dans la condition suspensive d'obtention du crédit.

Cette clause est **protectrice de l'acheteur** et non du vendeur. Si l'acheteur souhaite acheter malgré le délai dépassé, il peut décider de trouver d'autres moyens de financement mais devra verser une indemnité au vendeur dû au délai.

Une fois le délai expiré, le vendeur ne peut remettre le bien en vente librement et doit attendre que l'acheteur manifeste sa volonté de renoncer à l'achat.

Peut-on renoncer à une condition suspensive ?

La renonciation à une condition suspensive doit être **écrite et explicite**. La condition suspensive n'est pas seulement conditionnée par l'obtention d'un prêt mais est insérée dans un contrat lorsque l'acheteur est un particulier.

Ainsi, le particulier qui dispose de fonds suffisants peut disposer d'une condition suspensive. Ce dernier peut y renoncer.

Comment rédiger une condition suspensive dans un compromis de vente ?

La ou les conditions suspensives doivent être mentionnées **dès l'offre d'achat** afin que le vendeur connaisse parfaitement la situation.

La rédaction de la clause suspensive doit être la plus **précise et claire** possible. Alors, en cas de non réalisation, il n'y aura aucun doute sur l'annulation de la vente.

Si la condition suspensive est liée à l'**obtention d'un prêt**, les **conditions d'obtention et le montant** de celui-ci doivent apparaître à la formation du compromis de vente.

Quelles sont les conséquences d'une condition

suspensive ?

Si l'événement invoqué ne s'est pas réalisé, le [compromis de vente est annulé](#), la vente est **caduque** et chacune des parties est libérée de toute obligation.

Attention : Si la non réalisation de la condition suspensive est du fait de l'acquéreur, celui-ci engage sa responsabilité civile et le dépôt de garantie pourra être versé au vendeur.

A l'inverse, si la condition suspensive se réalise, **la vente se réalise** de plein droit.

FAQ

Qu'est-ce qu'une condition suspensive ?

Une condition suspensive est une clause assortie à l'avant-contrat de vente. Si elle ne se réalise pas, la vente est annulée et le contrat perd sa validité.

Comment différencier condition suspensive et condition résolutoire ?

La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple. Elle est dite résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation.

Quelles sont les conséquences si un acheteur n'obtient pas son prêt ?

Si l'acheteur n'a pas pu obtenir son prêt, il pourra dès lors renoncer à la vente en informant dans les délais requis le vendeur.