

QUELLES CONDITIONS SUSPENSIVES DANS LE COMPROMIS DE VENTE ?

Parmi ces conditions, la plus importante est celle relative à l'obtention du crédit par l'acheteur, car la plupart des acheteurs ont recours à un ou plusieurs prêts pour acheter leur logement.

Y-a-t-il toujours une condition suspensive pour obtenir un crédit dans les compromis ?

Oui, lorsque l'acheteur est un particulier, que l'achat porte sur un logement et que l'acheteur achète à l'aide d'un crédit. La protection s'applique également aux acheteurs qui achètent un local à usage mixte, d'habitation et professionnel, ou un terrain destiné à la construction d'immeubles d'habitation ou mixtes.

Dans ces différents cas, l'acheteur bénéficie automatiquement de la condition qui lui permet de n'acheter que s'il obtient son crédit dans un certain délai. Dans les autres cas, l'acheteur n'a pas automatiquement droit à cette protection.

Cela fait bien sûr peser une incertitude sur la vente. C'est pourquoi la condition est toujours enfermée dans un certain délai : un mois minimum, d'après la loi.

En pratique, on laisse 45 jours à l'acquéreur, car le délai d'un mois s'avère être vraiment court pour permettre à l'acheteur d'effectuer toutes ses démarches et d'obtenir l'accord de la banque. En d'autres termes, il dispose de 45 jours pour faire savoir au vendeur s'il a ou non obtenu ses prêts.

Les prêts qu'il entend souscrire doivent être précisés dans le compromis, ainsi que leurs conditions : montant, durée, taux... Ainsi, par exemple, l'acquéreur achète à condition d'obtenir un prêt d'un montant de 150.000 euros, sur 15 ans, au taux maximal de 2,90 %. Il ne peut alors prétexter un refus de prêt sur 20 ans. En revanche, si on lui propose un prêt sur 15 ans à 3 %, il peut refuser.

Les acheteurs qui ne demandent pas de prêt doivent l'indiquer dans le compromis

Certains acheteurs n'ont besoin d'aucun prêt pour acheter car ils disposent de fonds suffisants. Pourtant, ils remplissent par ailleurs les autres conditions pour bénéficier de la protection légale de la condition suspensive de prêt (un particulier qui achète un logement...). Dans ce cas, ils vont inscrire par une mention manuscrite dans le compromis qu'ils renoncent à bénéficier de cette condition suspensive de prêt.

Les autres conditions suspensives figurant dans les compromis

Les compromis contiennent également presque systématiquement les trois conditions suspensives générales suivantes :

- ✓ l'absence de servitude d'urbanisme ou d'utilité publique grevant le bien ;
- ✓ la renonciation par une collectivité publique à son droit de préemption sur le bien ;
- ✓ la situation hypothécaire apurée au moment de la vente.

Le compromis peut aussi contenir des conditions particulières. Par exemple, si le bien était loué en « location vide » et vendu suite à un congé pour vente, la vente est conclue à condition que le locataire n'exerce pas son droit de préemption, dans le cas où le vendeur conclurait la vente à un prix inférieur à celui proposé dans un premier temps au locataire.

Bon à savoir : d'autres conditions peuvent être rajoutées dans le compromis à la demande de l'acquéreur pour tenir compte de situations particulières. Par exemple, un médecin qui achète un appartement pour en faire son cabinet médical à Paris peut négocier avec le vendeur de n'acheter qu'à condition d'avoir préalablement obtenu l'accord de la mairie pour changer l'usage du logement.