Image not found or type unknown

LA CONDITION SUSPENSIVE LEGALE D’OBTENTION DE PRET PORTEE DANS LA PROMESSE D'UN BIEN IMMOBILIER

publié le **30/12/2010**, vu **43246 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

La signature d'un compromis de vente immobilier par acte authentique ou sous seing privé appelée aussi promesse porte condition suspensive de l'obtention de prêt définie par la Loi. Il est d'usage que l'acquéreur verse à la signature de l'acte un acompte égal entre 5 et 10 % du prix de vente lors de la signature de la promesse. La finalisation de la vente dépendra ainsi de la réalisation de diverses formalités , ou conditions suspensives qui suspendront ses effets jusqu'à leur réalisation durant un certain délai mentionné dans l’acte. Parmi les diverses conditions suspensives conventionnelles stipulables, la condition d'obtention de prêt mérite à elle seule une étude, en tant que clause légale et d'ordre public

La signature de tout avant contrat, qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale de vente qui engage le vendeur à vendre durant un certain délai , ou bien d'un compromis de vente immobilier appelé aussi promesse synallagmatique porte la condition suspensive légale et d'ordre public, celle visant l'obtention de prêt.

AVANTAGES ET INCONVENIENTS DANS LA SIGNATURE DE PROMESSES PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER

Cette clause, sera d'ailleurs complétée par d'autres conditions suspensives conventionnelles.

La finalisation de la vente dépendra ainsi de la réalisation des diverses formalités , ou conditions suspensives envisagées qui suspendront ses effets jusqu'à leur réalisation durant un certain délai mentionné dans l’acte.

Parmi elles, la condition d'obtention de prêt mérite à elle seule une étude, en tant que clause légale et d'ordre public.

Il est d'usage que l'acquéreur verse à la signature de l'acte un acompte égal entre 5 et 10 % du prix de vente lors de la signature de la promesse.

article 1181 du code civil : L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend **ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.**

Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.
Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée

Article 1178 du code civil:

La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

I-Une clause légale et d'ordre public à laquelle on peut renoncer

A) Une clause légale

Depuis la loi Scrivener du 13 juillet 1979, « Tous les contrats de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation sont réputés conclus sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur du prêt nécessaire au paiement du prix » (**article L. 312-15 et suivants du Code de la consommation**).

Cela signifie que la condition suspensive d'obtention de prêt est légale et d'ordre public, envisagée dans l'engagement des parties, mais également même si aucune mention d'obtention de prêt n'aura été mentionnée dans l'acte.

Cette clause suspensive devra indiquer les éléments essentiels du prêt à défaut de quoi, elle serait entachée d'une nullité d'ordre public qui affecterait tout le compromis.

Apport, durée, taux d'intérêt maximum au-delà duquel l'emprunteur refusera de contracter.

La condition d'obtention du prêt se trouve réalisée lorsque l'établissement financier sollicité aura remis « **une offre conforme aux caractéristiques de l'emprunt stipulées par l'emprunteur »**

1ère Civ, 9 décembre 1992, *pourvoi N°**91-12.498***

"*... la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, au sens de l'article 17 de la Loi du 13 juillet 1979 est réputée réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération stipulées par l'emprunteur dans l'acte visé à l'article 16 de la même loi, la cour d'appel a violé les textes précités ..."* et **1ère Civ 2 janvier 1993**

Les articles **L. 312-1 et suivants du Code de la Consommation** règlementent minutieusement tant les conditions d'obtention et d'acceptation de ce prêt que son incidence en ce qui concerne la réalisation du projet immobilier.

B) Une faculté pour l'acquéreur de renoncer à cette protection en respect d'un formalisme

Un acquéreur qui n'emprunterait pas pourra renoncer à la condition suspensive d'obtention de prêt à la condition qu'il en fasse **expressément** la demande et en respect d' un formalisme, qui implique la mention manuscrite par laquelle il déclarera :

- avoir été informé des conséquences de sa décision et dece qu'il ne pourrai se prévaloir des dispositions protectrices de l'article L.312-17 du Code de la Consommation.

- renoncer recourir à un prêt pour l'acquisition, reconnsissant avoir été informé que s'il recourait néanmoins à un prêt,

Toute renonciation de l'acquéreur à une condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif devra intervenir avant la date d'expiration **3ème Civ. 17 décembre 2008***, pourvoi N° 07-18.062.*

II La mise en place dans l'obtention du prêt

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Elle se trouve réalisée en cas de remise d'une offre conforme aux caractéristiques de l'emprunt stipulées par l'emprunteur.

A) Le formalisme de l'offre de prêt

L'offre sera obligatoirement écrite et transmise par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle doit porter toutes les conditions légales du prêt , contenu, charges financières.

Un tableau d'amortissement, échéancier y est joint portant mois par mois le montant du capital amorti, celui des intérêts à payer, le montant du capital restant dû, ainsi qu'une notice d'information relative à l'assurance décès-invalidité.

B) Le maintien des conditions de validité de l'offre

Une durée d'au moins 30 jours est imposée, mais en pratique, le délai se situera entre 3 et 4 mois.

C) Un délai de réflexion imposé pour l'acceptation

Ce délai est de 10 jours à compter de la réception de l'offre avant toute acceptation.

Dans tous les cas, la réponse de la banque devra être notifiée au notaire et au vendeur par lettre RAR.de même qu'en cas de non réalisation d'une quelconque autre condition suspensive.

Dans un prochain article j'aborderai les conséquences de l'acceptation ou du refus de prêt sur le compromis et la responsabilité éventuelle des contractants.

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Pour aller plus loin, sur l'analyse des promesses je renvoie le lecteur à

AVANTAGES ET INCONVENIENTS DANS LA SIGNATURE DE PROMESSES PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés