



Qui doit apporter la preuve du refus de prêt?

publié le 18/11/2015, vu 16461 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'acquéreur d'un bien immobilier prend souvent la précaution de mentionner une demande de prêt auprès de sa banque, dans un avant-contrats. Un refus de prêt peut lui être opposé par la banque ou un courtier. Il arrive que le vendeur considère que ce refus serait la conséquence de la négligence de l'acquéreur qui ne justifie pas du refus. Qui a la charge de la preuve du refus?

L'acquéreur d'un bien immobilier prend souvent la précaution de mentionner une demande de prêt auprès de sa banque, dans un avant-contrats.

Un refus de prêt peut lui être opposé par la banque ou un courtier.

Il arrive que le vendeur considère que ce refus serait la conséquence de la négligence de l'acquéreur qui ne justifie pas du refus. Qui a la charge de la preuve du refus?

I/ la preuve du refus de prêt

Le vendeur qui se voit opposé un refus de prêt n'a pas l'obligation de préciser le motif du refus qui relève du secret bancaire et ne concerne que les relations entre un client et son banquier.

Dans les ventes d'appartement, les rôles sont bien précisés:

- le candidat acquéreur devra prouver qu'il a présenté, dans les délais impartis, une demande de prêt conforme aux stipulations du contrat (Cass. 3e civ., 30 janv. 2008)

Il suffira au vendeur de justifier du dépôt du dossier et qu'il a sollicité une offre conforme à l'avant-contrat.

-En cas de refus, il appartient au vendeur, créancier de démontrer que l'acquéreur a empêché la réalisation de la condition.

Il appartient au créancier d'une condition suspensive, d'apporter la preuve que le débiteur a empêché la réalisation de celle-ci Cass. 1re civ., 22 mai 2008, n° G 07-11.719 et K 07-12.940, F-D, SARL CAGI c/ E. : JurisData n° 2008-044015

II/ conséquence de la défaillance de la condition suspensive

Lorsque l'organisme de crédit, sollicité pour accorder un prêt, répond négativement à la demande, la condition suspensive contenue dans le compromis de vente est considérée comme défaillie et les bénéficiaires de la condition ne sont pas tenus par la clause pénale insérée dans le compromis de vente. Cass. 1re civ., 8 nov. 2007, n° 05-19.341, F-D, F c/ B : JurisData n° 2007-041318

Si la condition suspensive est défaillante, les conséquences sont les suivantes:

- le contrat est caduc,
- la clause pénale est inopposable,
- l'indemnité d'immobilisation doit être restituée

lorsque la condition suspensive n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie est immédiatement remboursable sans retenue ni indemnité .

Article L. 312-16 dispose que:

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. À compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009

Paris tel: 09.54.92.33.53