



Incidences de la demande d'un prêt sur une promesse de vente sous condition suspensive

publié le 19/12/2013, vu 2551 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation a jugé dans une décision du 20 novembre 2013 que doit être considérée comme réalisée la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt insérée dans une promesse dès lors que la demande de prêt présentée par l'acheteur à l'organisme de crédit ne correspondait pas aux caractéristiques définies dans le contrat.

La Cour de cassation a jugé dans une décision du 20 novembre 2013 que doit être considérée comme réalisée la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt insérée dans une promesse dès lors que la demande de prêt présentée par l'acheteur à l'organisme de crédit ne correspondait pas aux caractéristiques définies dans le contrat.

En l'espèce, deux personnes ont signé **une promesse de vente sous condition suspensive** d'obtention d'un prêt à un certain taux prévu dans l'acte.

Postérieurement, le bénéficiaire de la promesse a renoncé à acquérir le bien immobilier en raison du **refus de la banque de lui octroyer un prêt bancaire.**

Toutefois, le bénéficiaire avait sollicité de la banque l'octroi d'un prêt à **un taux inférieur au taux figurant dans la promesse de vente.**

Le promettant a assigné le bénéficiaire de la promesse pour faire constater qu'il n'avait pas respecté les stipulations contractuelles figurant dans le compromis et obtenir la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention du prêt bancaire.

Les promesses de vente d'immeubles sont généralement assorties de conditions suspensives.

La condition suspensive a pour effet de faire dépendre la réalisation de la vente à la survenance d'événements tels que l'obtention d'un prêt bancaire.

En droit, l'article 1178 du code civil prévoit que : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

La jurisprudence considère de manière constante que cette disposition légale a vocation à s'appliquer au bénéficiaire d'une promesse de vente qui ne demande pas un prêt sur la base des caractéristiques stipulées dans la promesse.

En l'espèce, les juges du fond avaient rejeté l'argumentation du promettant aux motifs que le seul fait de demander un taux légèrement inférieur au taux prévu par la promesse ne caractérisait pas une faute justifiant la mise en jeu de la clause pénale.

Le promettant a formé un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation n'a pas suivi le raisonnement adopté par les juges d'appel.

En effet, la Haute Cour a jugé, au visa de l'article 1178 du code civil, **que doit être considérée comme réalisée la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt insérée dans une promesse dès lors que la demande de prêt présentée par l'acheteur à l'organisme de crédit ne correspondait pas aux caractéristiques définies dans le contrat.**

En d'autres termes, un acheteur doit solliciter un emprunt bancaire en se conformant impérativement aux dispositions figurant dans l'avant-contrat, c'est-à-dire, le cas échéant, aux mêmes taux, montant et durée de crédit.

Je me tiens à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

(Arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation du 26 novembre 2013, n° 12-25.412)