Image not found or type unknown

L’avant contrat immobilier et la condition suspensive d’obtention d’un prêt.

publié le **12/08/2009**, vu **22434 fois**, Auteur : Maitre Sabine SULTAN DANINO

En complément des règles de droit commun, le législateur a prévu des règles spécifiques lorsque la promesse de vente participe à une opération de crédit immobilier portant sur un immeuble à usage d’habitation. Ces règles qui sont susceptibles d’intéresser aussi bien la promesse unilatérale que la promesse synallagmatique de vente ou la vente elle-même, sont issues de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 “relative à l’information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ” dite aussi loi Scrivener. Cette loi, aujourd’hui intégrée dans le Code de la consommation, vise à établir un équilibre contractuel en assurant la protection de l’emprunteur, qui est présumé être en position de faiblesse ou d’ignorance. Le projet que le dispositif légal tend à servir lui confère la portée d’une législation d’ordre public, ainsi que l’énonce l’art L 312-16 du Code de la Consommation.

L’avant contrat immobilier et la condition d’obtention d’un prêt.

1. En complément des règles de droit commun, le législateur a prévu des règles spécifiques lorsque la promesse de vente participe à une opération de crédit immobilier portant sur un immeuble à usage d’habitation. Ces règles qui sont susceptibles d’intéresser aussi bien la promesse unilatérale que la promesse synallagmatique de vente ou la vente elle-même, sont issues de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 “relative à l’information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ” dite aussi loi Scrivener. Cette loi, aujourd’hui intégrée dans le Code de la consommation, vise à établir un équilibre contractuel en assurant la protection de l’emprunteur, qui est présumé être en position de faiblesse ou d’ignorance. Le projet que le dispositif légal tend à servir lui confère la portée d’une législation d’ordre public, ainsi que l’énonce l’art L 312-16 du Code de la Consommation**.**

2. Lorsqu'il indique que le prix doit être payé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts, l'avant-contrat constatant l'opération immobilière est réputé conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce ou ces prêts. Ainsi, l'acquéreur emprunteur immobilier est protégé en ce qu'il ne sera pas engagé dans le contrat immobilier s'il n'obtient pas le financement. En effet, très souvent, l'acquisition d'un immeuble nécessite un financement approprié, les parties conviennent alors de suspendre la vente à l'obtention du prêt sollicité par l'acquéreur pour la réaliser. La condition d'obtention, pourvu qu'elle ne soit pas purement potestative est sans conteste, licite. Elle obéit néanmoins à un régime particulier lorsqu'elle participe à une opération relevant de la réglementation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. Le dispositif légal vise à établir un équilibre contractuel en assurant la protection de l'emprunteur, qui est présumé être en position de faiblesse ou d'ignorance. La Loi, crée un lien de dépendance entre le contrat d'acquisition et le prêt destiné à financer l'opération[1] .En effet, la réalisation de l'obtention du prêt aura des conséquences sur le sort du contrat principal et sur les sommes versées. D'où l'intérêt de déterminer avec précision la définition de la notion d'obtention du prêt (sous-section1) et les conditions à remplir par l'offre de prêt (sous-section 2).

Sous-section 1- La controverse quant à la notion d'obtention du prêt

3. L'obtention du prêt constitue le critère de réalisation de la condition suspensive. Mais, l'article 17 de la loi de 1979 [2] n'ayant pas défini la notion d'obtention de prêt, celle-ci a été controversée. Autrement dit, la question se pose de savoir quand doit-on considérer le prêt comme obtenu ? Plusieurs événements ont été successivement envisagés pour pallier à ce vide juridique : remise de l'offre de prêt, par le prêteur à l'emprunteur, acceptation de cette offre par l'emprunteur, signature du contrat de prêt, remise des fonds à l'emprunteur[3]....C'est surtout deux positions sur l'obtention du prêt qui se sont opposées : L'acceptation de l'offre par l'emprunteur [4] et la réception d'une offre de prêt[5]. Il est donc permis d'envisager l'un et l'autre de ces deux événements, même si aucun n'est véritablement satisfaisant.

Paragraphe 1- Les critères traditionnels de l'acceptation et de la réception d'une offre d'une offre de prêt.

4. Le premier réside donc dans la réception de l'offre de prêt par l'acquéreur-enprunteur[6]. Mais il présente trois inconvénients. Tout d'abord, en effet, une difficulté pratique peut surgir par la suite, si l'emprunteur n'est pas agrée par la compagnie d'assurances. Le défaut d'agrément emporte résolution du prêt. Mais qu'advient-il du contrat de vente rétroactivement validé par la réalisation de la condition suspensive (l'offre de prêt a bien été remise) ? En réalité, la difficulté n'est pas insurmontable. La résolution du prêt, en raison du défaut d'agrément opère avec rétroactivité. Elle détruit donc l'offre de prêt elle-même et, par conséquent, provoque la défaillance de la condition suspensive stipulée dans le contrat immobilier. Cependant, l'inconvénient ne disparaît pas totalement puisque cette condition suspensive se sera d'abord réalisée, au moins en apparence (remise de l'offre de prêt) avant de défaillir (anéantissement de l'offre de prêt). Il faut bien avouer qu'il est malcommode de s'attacher à un événement qui une fois survenu, peut disparaître par la suite.

5. Le critère de la réception de l'offre de prêt soulève une seconde difficulté, plus difficile à surmonter. D'une part, en effet, l'acquéreur-emprunteur se sentira contraint, le plus souvent, d'accepter cette offre pour ne pas perdre le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation qu'il a pu verser. D'autre part, que se passera-t-il si, une fois l'offre reçue, l'acquéreur-emprunteur

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

décide malgré tout de ne pas accepter? D'un coté, la condition suspensive est réalisée, la vente produit ses effets et l'acquéreur est débiteur du prix. D'un autre coté, le contrat de prêt n'est pas conclu, c'est à dire que l'acquéreur ne dispose pas de son financement. Pour surmonter cette nouvelle difficulté, il convient d'aménager le contrat préparatoire conclu par les parties. En ce qui concerne la promesse unilatérale de vente, on peut stipuler que le bénéficiaire devra attendre, pour lever l'option, d'avoir accepté l'offre de prêt. S'agissant d'une promesse synallagmatique de vente, il sera opportun de prévoir soit une condition résolutoire de non acceptation de l'offre de prêt par l'acquéreur, soit une condition suspensive de paiement du prix. Cette dernière fera, le plus souvent double emploi avec la condition suspensive d'obtention des prêts. Mais l'hypothèse présente montre qu'elle ne sera pas toujours utile: si l'acquéreur refuse l'offre de prêt, la vente demeurera conditionnelle jusqu'à complet paiement du prix. Les intérêts du vendeur seront ainsi sauvegardés.

6. La troisième difficulté réside dans les conséquences qui s'attachent au jeu du critère de réception de l'offre de prêt. Logiquement, en effet, la condition étant réalisée dès cette réception, l'acquéreur ne peut plus refuser cette offre sans perdre l'indemnité d'immobilisation ou le dépôt de garantie qu'il a versé lors de la conclusion du contrat préparatoire (art.17, al 2 à contrario). Cela montre que retenir ce critère suffit à faire tomber tout un pan de la protection légale, pourtant d'ordre public. Cela ne peut être admis même si l'acquéreur s'était engagé, dans le contrat préparatoire, à accepter toute offre de prêt correspondant à tels montant, durée et taux d'intérêts déterminés. Le critère de la réception de l'offre paraît donc difficilement compatible avec la loi de 1979, sauf à admettre, ce qui n'est pas rien, une manière de fraude aux droits que l'acquéreur-emprunteur tire de cette loi d'ordre public.

7. Quoi qu'il en soit, tous ces inconvénients disparaissent si l'on retient comme critère de réalisation de la condition suspensive, non pas la réception de l'offre de prêt, mais son acceptation par l'acquéreur-emprunteur[7]. La sécurité de ce dernier est alors parfaitement assurée puisque la réalisation du contrat de vente et celle du contrat de prêt sont toutes deux soumises à sa volonté. Mais on observe du même coup que la condition suspensive présente alors un caractère potestatif qui place le vendeur sous domination- éventuellement abusive- de l'acquéreur. C'est pourquoi, d'ailleurs, le législateur avait très clairement refusé cette solution[8]. La potestativité peut cependant être atténuée, sinon éliminée, par des précautions de rédaction du contrat préparatoire à la vente. Il suffit, en effet, de déterminer dans ce contrat les conditions essentielles de l'emprunt que compte solliciter le candidat-acquéreur: montant et durée minima du prêt, taux d'intérêt maximum, montant maximum des remboursements que l'emprunteur peut supporter. Ce faisant, la liberté de l'acquéreur se trouvera limitée puisqu'il refuse une offre de prêt conforme à ses indications, le vendeur pourra exiger de lui des dommages intérêts[9]. Mais la loi du 13 juillet 1979 n'en est pas moins respectée et la sauvegarde des intérêts des parties apparaît équilibrée.

8. Ainsi, les deux événements que constituent l'acceptation de l'offre par l'emprunteur et la réception d'une offre de prêt ne nous paraissent pas véritablement satisfaisant pour pallier au vide juridique engendré par l'article 17. Reste donc à considérer la volonté que parait avoir exprimée la Cour de clore la discussion à la faveur notamment de trois arrêts importants.

Paragraphe 2- l'émergence de nouveaux critères

9. Le premier arrêt rendu par la troisième chambre civile le 18 novembre 1992[10] censure, pour défaut de base légale, l'arrêt d'une Cour d'appel "qui retient que la condition suspensive s'est réalisée au motif que le prêt sollicité avait été obtenu dans le délai fixé, sans relever que l'acquéreur avait reçu, dans ce délai, une offre de prêt conforme à la convention des parties et à la législation applicable".

10. Le deuxième arrêt rendu par la première chambre civile le 9 décembre 1992[11], constitue

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

une décision de principe. Une Cour d'appel avait favorablement accueilli la demande de restitution de l'acompte versé. Elle avait relevé que l'emprunteur n'avait pas accepté, au terme du délai légal de réflexion, l'offre de prêt émis par un organisme de crédit. La Cour avait, par conséquent décidé que la condition suspensive de l'obtention du prêt ne s'était pas réalisé. Cette solution allait dans le sens des auteurs qui étaient favorables à ce que l'obtention du prêt soit acquise uniquement lorsque l'emprunteur accepte l'offre de prêt. En effet le bénéficiaire qui reçoit une offre de prêt conforme à sa demande dispose d'un délai de dix jours pour accepter ou refuser le prêt; C'est de ce refus ou de cette acceptation que dépendait l'obtention du prêt pour eux. Mais cet arrêt est cassé et la Cour de Cassation énonce que la "condition suspensive de l'obtention d'un prêt, au sens de l'article 1178, 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".

11. Le troisième arrêt, émanant de la même chambre et en date du 20 janvier 1993[12] assortit cette solution d'une nuance, en posant que l'offre répondant aux exigences précédemment énoncées ne doit pas, en outre, avoir été rétractée (par exemple, à l'annonce du licenciement de l'acquéreur - emprunteur).

12. Il ressort de la combinaison de ces trois arrêts, que le prêt doit être considéré comme obtenu, dès lors que l'emprunteur a reçu, dans le délai fixé par les parties, une offre de prêt régulière et conforme aux stipulations du contrat de promesse (ou de vente). En d'autres termes, il faut que l'acquéreur ait l'assurance de disposer des sommes nécessaires au financement de l'acquisition. Cependant, il convient de constater que la jurisprudence fait une interprétation souple de la notion d'obtention d'un prêt. Ainsi, par l'arrêt de la première chambre civile du 7 avril 1992, la Cour de Cassation admet que la condition suspensive est satisfaite dès lors que l'acquéreur - emprunteur a obtenu, sous quelque qualification ou technique que ce soit, la somme nécessaire à la réalisation de l'opération considérée, telle que prévue par l'accord des parties. Par ailleurs, les parties demeurent libres de choisir un autre critère de réalisation de la condition suspensive que celui de la remise de l'offre.

13. En effet, la Loi du 13 juillet 1979 est bien d'ordre public, mais cet ordre public est un ordre public minimum qui n'interdit pas certaines dérogations en faveur de l'emprunteur. La stipulation ne deviendrait illicite que si elle avait pour conséquence d'être une condition potestative. Ce serait le cas, par exemple, si la convention écartait la possibilité de faire jouer l'article 1178 du Code Civil. Enfin, il est possible de prévoir dans le contrat que le vendeur lui-même est autorisé à rechercher des prêts pour le compte de l'acquéreur. Les offres de prêt que l'acquéreur est ainsi susceptible de recevoir à l'instigation du vendeur sont pareillement de nature à déclencher la réalisation de la condition suspensive.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

14. Il faut également noter que la condition suspensive a pour objet l'obtention du financement nécessaire au paiement du prix d'acquisition et des frais de vente. Cela ne fait pas difficulté lorsque la vente porte sur une maison ou sur un appartement que l'acquéreur peut utiliser sans avoir à faire de travaux d'importance. Il en va différemment lorsque le bien vendu est un terrain sur lequel l'acquéreur souhaite réaliser une construction ou encore un bâtiment ancien à rénover. Dans ce cas la condition suspensive stipulée dans le contrat de vente n'a pour objet que le financement du prix de cette vente. Elle ne s'étend pas, sauf exceptions, à l'obtention des prêts nécessaires à la réalisation de la construction ou de la rénovation. Rien n'interdit toutefois, avec le consentement du vendeur, d'étendre conventionnellement l'effet de la condition suspensive à l'obtention de tels prêts.

Sous-section 2- Les conditions à remplir par l'offre de prêt.

15. Pour que la condition puisse être réalisée, il faut que l'offre existe, qu'elle soit régulière et conforme aux caractéristiques contractuelles (paragraphe 1). Et, il incombe à l'emprunteur, conformément au second paragraphe de l'article 1315 du Code Civil, de démontrer qu'il s'est libéré de son obligation contractuelle de présenter une demande de prêt conforme aux caractéristiques définies dans l'acte (paragraphe 2).

Paragraphe 1- Une offre existante, régulière et conforme aux caractéristiques contractuelles.

16. Pour que la condition puisse être réalisée, il faut que l'offre existe, qu'elle soit régulière et conforme aux caractéristiques contractuelles. Dans ce cas, l'emprunteur doit acheter le bien immobilier même s'il refuse \"l'offre préalable\". De même, il ne peut échapper à l'exécution de son engagement en s'abritant derrière la condition suspensive d'obtention du prêt s'il est prouvé qu'il a empêché l'accomplissement de la condition suspensive (exemples : le particulier n'a pas déposé de demande ce crédit en temps utile, il a fait des déclarations de revenus erronées ou incomplètes etc..). En effet, la condition suspensive pour obtention du prêt vise à protéger l'acheteur contre la non-obtention de son financement, elle ne doit pas constituer un moyen de contourner le contrat initial de vente immobilière.

17. En cas de rétractation par l'établissement de crédit de son offre, le prêt ne peut plus être considéré comme obtenu. Il faut donc une offre non suivie de rétractation[13]. La conformité de l'offre aux prescriptions de l'article 5 de la loi est codifiée à l'article 312-4 du code de la consommation. Seule en effet une offre respectant la réglementation peut mener valablement à un prêt. Cette offre lie l'établissement de crédit et les mentions exigées par le texte permettent de connaître les caractéristiques du prêt proposé, donc le caractère satisfaisant ou non de l'offre. Le simple accord de principe donné par l'établissement de crédit n'est donc pas considéré comme suffisant par la Cour de Cassation. Ainsi, la 2ème chambre section A de la Cour de Paris, dans un arrêt du 2 juillet 2002, établit justement la distinction entre, d'une part une attestation bancaire qui manifeste un accord de principe sur l'octroi ultérieur d'un prêt, et d'autre part l'offre de ce prêt. Seule la dernière branche réalise la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, au sens de l'article L 312-16 du code de la consommation (loi du 13 juillet 1979 dite loi Scrivener). Ainsi la banque peut-elle, postérieurement à un accord de principe valant lettre de confort, refuser le prêt attendu.

18. Enfin, la condition de l'obtention précise la Cour, n'est réalisée que si l'offre émise par

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'établissement de crédit est conforme à de telles stipulations. Elle fait produire au contrat sa force obligatoire en interdisant à l'acheteur de refuser impunément une offre dont il a lui-même défini les caractéristiques. L'emprunteur doit donc avoir demandé à l'établissement de crédit un prêt correspondant aux caractéristiques définies dans le contrat principal. Reste à se demander à qui incombe la charge de la preuve que l'emprunteur a bien présenté une demande conforme aux caractéristiques définies dans le contrat principal.

Paragraphe 2- La charge de la preuve

19. Une des questions capitales est la charge de la preuve que l'emprunteur a bien présenté une demande conforme aux caractéristiques définies dans le contrat principal. Par un arrêt du 13 novembre 1997[14] la première chambre civile de la Cour de Cassation a pris position sur ce point. Elle a estimé: " qu'il appartient à l'emprunteur de démontrer qu'il a bien sollicité un prêt correspondant aux caractéristiques définies dans la promesse de vente ". Il incombe donc à l'emprunteur, conformément au second paragraphe de l'article 1315 du Code Civil, de démontrer qu'il s'est libéré de son obligation contractuelle de présenter une demande de prêt conforme aux caractéristiques définies dans l'acte. Dans le cas ou le contrat principal ne définit pas les conditions essentielles du prêt à obtenir, le juge devra procéder à une appréciation du caractère satisfaisant l'offre. Le juge se référera aux conditions normales du marché auxquelles les parties sont censées s'être référées implicitement.

20. Enfin, un arrêt de la 1ère chambre civile du 7 mai 2002 retiendra l'attention des promettants qui ont bien des difficultés à se convaincre de la sincérité du bénéficiaire, lorsqu'il se prévaut de la défaillance de la condition suspensive d'obtention du prêt nécessaire au financement de l'acquisition. La Cour de cassation pose une fois de plus, en termes fort clairs qu'il appartient à l'acquéreur de démontrer qu'il a bien sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente et que, faute d'avoir demandé l'octroi d'un tel prêt, la condition suspensive est réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil. Au cas d'espèce, les bénéficiaires de la condition ne produisaient pas les demandes de prêt faites aux établissements de crédit et se contentaient de produire des attestations elliptiques des établissements bancaires qui avaient rejeté leur demande de crédit, sans que cela permette de connaître les éléments d'information communiqués à ces établissements. La Cour de cassation approuve donc la Cour d'appel d'avoir ainsi statué, et constate qu'elle l'a fait sans inverser la charge de la preuve[15].

---

[1] V.Thibierge, "La protection des acquéreurs de logements qui recourent à un credit pour financer leur acquisition", Rép. Defrésnois 1980.458, n26.

[2] Actuel article L.312-16 du Code de la consommation

[3] En ce sens Bordeaux, 1er mars 1984, J.C.P. éd. Not.1984.II.153, obs. Raffray.; cette solution est sans doute la plus protectrice des intérêts de l'acquéreur-emprunteur. Mais elle présente un incontestable inconvénient pratique en ce qu'elle contraint à enfermer la condition suspensive dans un délai de réalisation parfois exagérément long, maintenant ainsi les contractants dans l'incertain et le provisoire au delà de ce qui est souhaitable.

[4] J-G Raffray et P Cornille, JCP 86 éd. N Prat 593 ; JCP 88 I 93

[5] L Aynes

[6] en faveur de cet événement, V. notamment Gavalda, "la protection de l'acquéreur en matière

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

de credit immobilier". D.1980. Chron. 219, n 49;

[7] V. Notamment Picard, "Nuages sur l'avant-contrat de vente d'immeuble", J.C.P. éd. Not. 1980.I, p.316 et s., spécialement n 25, p. 319; Atias et Mouly, "Libres propos sur la condition suspensive de l'obtention du prêt immobilier", J.C.P. 1980, ed. Not. I. 205.

[8] V. le rapport de M. Pillet, Doc. Sénat, n 376, annexe à la séance du 25 mai 1978, p.20.

[9] d'où l'intérêt , en complément , d'une clause pénale en ce sens. La portée de cette clause restera cependant limitée si l'on admet que le dépôt de garantie (ou l'indemnité d'immobilisation) verse par l'acquéreur doit lui être restitué en tout état de cause.

[10] Bull. Civ, III, N° 300 ; D.1993, Somm.210, obs. A. Penneau.

[11] Bull. Civ. I, n°309 ; D.1993, Somm.210, obs. A. Penneau ; JCP.(N) 1993. II. 121, note A. Gourio

[12] Bull. Civ. I, n°30 ; JCP. (N) 1993. II. 121, note A. Gourio.

[13] Civ. 1ère 20 janvier 1993, Bull. Civ. I n°30, En constatant la rétractation par l'établissement de crédit de son offre, la Cour décide que le prêt ne pouvait être considéré comme obtenu.

[14] Civ. 1°, 13 novembre 1997, Bull. Civ .I n°310

[15] Mais dans une autre espèce, la Cour de Paris (2ème chambre A, 26 mars 2002) refuse de dire la condition suspensive d'obtention du prêt réputée accomplie dans un cas où le bénéficiaire de la condition, même s'il ne communique pas ses demandes de prêt, produit des refus de prêt suffisamment caractérisés. Et il n'est pas tenu grief au bénéficiaire de la condition d'avoir tardé à diligenter ses demandes ou à en justifier au promettant, dès lors que le refus de prêt paraît justifié. Tout est donc affaire de cas particulier.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés