



Compromis de vente et refus de prêt : sort de la clause pénale ?

publié le 18/02/2014, vu 3490 fois, Auteur : [COMPANS FORMATION](#)

Condition suspensive d'obtention de prêt et clause pénale : en s'adressant à un courtier en prêts immobilier, l'acquéreur a satisfait à l'obligation de déposer une demande de prêt auprès d'un organisme financier.

I – EXPOSÉ DES FAITS

Par acte sous seing privé, des époux consentent une promesse de vente au profit d'un acquéreur. Une condition suspensive d'obtention d'un prêt est prévue, par laquelle ce dernier s'engage à déposer sa demande dans un délai de 10 jours. Les vendeurs lui reprochant de ne pas avoir justifié du dépôt de sa demande dans ce délai, l'assignent en paiement de la clause pénale.

La cour d'appel (CA Aix-en-Provence, 20 mars 2012) rejette de leur demande.

II – RECOURS DES VENDEURS DEVANT LA COUR DE CASSATION

A/ ARGUMENTS DES VENDEURS

Les vendeurs reprochent à la cour d'appel de les débouter de leur demande, alors que :

1°/ que les parties fixent librement le délai dans lequel l'acquéreur est tenu de présenter une demande de prêt auprès d'un organisme financier ; que le délai de rétractation ne diffère pas le point de départ du délai d'exécution de l'obligation de l'acquéreur à son expiration ; qu'en décidant que le point de départ du délai contractuel imparti à Mme Z... pour présenter une demande de prêt, soit dix jours à compter de la signature de l'acte, avait nécessairement été reporté à la fin du délai de rétractation, pour en déduire que la demande formalisée le 23 juillet 2007 avait été formée dans le délai imparti, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble les articles L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 312-16 du code de la consommation ;

2°/ que le compromis de vente du 5 juin 2007 prévoyait que l'acquéreur était tenu d'effectuer des démarches en vue d'obtenir un prêt auprès d'organismes financiers et notamment tout organisme bancaire ; qu'en énonçant, pour décider que la non-réalisation de la condition suspensive n'était pas imputable à Mme Z..., que celle-ci s'était adressée à la société de courtage R. Immo dans le but d'obtenir un prêt, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que, subsidiairement, en se bornant, pour décider que la non-réalisation de la condition suspensive n'était pas imputable à Mme Z..., à énoncer qu'une demande de prêt avait été présentée auprès de la banque C..., qui lui avait signifié un refus de prêt le 25 septembre 2007, sans indiquer la date de cette demande, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, ensemble l'article 1178 du code civil et l'article L. 312-16 du code de la consommation ;

B/ DÉCISION DE REJET DE LA COUR DE CASSATION

Pour débouter les vendeurs, la Haute Juridiction rappelle :

- d'une part, les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du Code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur de déposer une demande de crédit dans un certain délai, cette obligation contractuelle étant de nature à accroître les exigences de ce texte.

-d'autre part, ayant relevé qu'en s'adressant à un courtier en prêts immobiliers, l'acquéreur avait satisfait à l'obligation de déposer une demande de prêt auprès d'un organisme financier, et constaté qu'une banque lui avait signifié un refus de prêt, la cour d'appel en a exactement déduit que la non-réalisation de cette condition suspensive ne lui était pas imputable et que la demande de versement de la clause pénale ne pouvait être accueillie.

La Cour de cassation REJETTE le pourvoi et approuve l'arrêt d'appel.

Pour un conseil personnalisé, il vous suffit de cliquer sur [POSEZ VOTRE QUESTION](#)

Pour une formation juridique en droit de l'immobilier [COMPANS FORMATION](#)

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

Sources : Cass. 3e civ., 12 févr. 2014, n° 12-27.182