



Sort du prêt bancaire et nullité de la vente immobilière,

Actualité législative publié le **28/08/2017**, vu **6428 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Entre intérêts échus et intérêts à échoir d'un prêt bancaire accessoire à une vente immobilière annulée, qu'en est il du sort de ce prêt bancaire accessoire, pour l'acquéreur lésé, le vendeur, le notaire, et, in fine, l'établissement bancaire ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt rendu en ce début d'été 2017 qui aborde la question spécifique du sort du prêt immobilier accessoire à un contrat de vente immobilière et pour lequel un contentieux est engagé aux fins de nullité de la vente.

La Cour de Cassation considère qu'à la suite de l'annulation d'un contrat de prêt accessoire à un contrat de vente, la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des intérêts échus et à se prévaloir de la perte de chance de percevoir les intérêts à échoir.

Cette jurisprudence est intéressante à plusieurs égards car il n'est pas rare de voir dans le cadre d'un compromis de vente, apparaître des incidents entre acquéreurs et vendeurs qui font que la réitération de la vente ne se réalise finalement pas, dès lors qu'il y a un désaccord entre eux à titres divers : informations cachées, fosse septique, problématique de voisinage, règles d'urbanisme, carence du notaire, etc....

Dans pareil cas l'acquéreur peut se sentir malaisé de confirmer ou d'annuler la vente alors même que ce dernier a obtenu son prêt bancaire et que la banque a d'ores et déjà reversé les fonds entre les mains du notaire pour assurer la réitération de la vente par acte authentique qui, finalement, ne se réalise pas.

Dans cette affaire, par acte authentique du 5 mai 2004, dressé par Maître X notaire, la société PCC a vendu à Monsieur et Madame Y. deux lots de copropriété d'un immeuble devant être réhabilité.

Pour financer cette acquisition et le montant des travaux, ils ont souscrit un emprunt auprès d'un établissement bancaire.

Or les travaux de réhabilitation de l'immeuble n'ayant pas été réalisés, les acquéreurs ont, après expertise, assigné la société PCC, depuis lors en liquidation judiciaire et son mandataire judiciaire, Maître X (notaire) et la banque en annulation de l'acte de vente et en dommages-intérêts.

Cet arrêt est intéressant à plus d'un titre car il vient déterminer les droits et prétentions que peut avoir un établissement bancaire dans le cadre d'une vente qui ne se fait pas dans la mesure où les conditions suspensives ne sont pas levées.

Le temps que l'annulation de la vente se fasse sur le terrain judiciaire, la banque qui a versé le montant du prêt entre les mains du notaire, serait bien fondé à prélever intérêts, échéances ainsi que primes d'assurance,

Pour autant, il est bien évident que la procédure de nullité de la vente a vocation à générer un préjudice puisque la banque se retrouve à financer un achat immobilier remis en question et devant être annulé judiciairement.

Cela crée également un préjudice à l'acheteur qui se trouve à la fois pris dans un contentieux en nullité de la vente avec un vendeur qui a manqué à ses obligations tout en devant faire face à des obligations bancaires.

Cet arrêt vient également caractériser la responsabilité du notaire qui a manqué à ses obligations et qui vient créer un préjudice tant à l'acheteur qu'à l'établissement bancaire qui a financé l'opération,

Cette responsabilité du notaire vient à point nommé dans la mesure où le vendeur est en liquidation judiciaire.

Le notaire s'en défend et fait grief à l'arrêt de dire qu'il sera tenu solidairement avec la société PCC (en liquidation judiciaire) à réparer toutes les conséquences dommageables résultant de l'annulation de la vente et de le condamner solidairement avec celle-ci à payer diverses sommes.

Pour autant, la Cour de Cassation ne s'y trompe pas,

Elle rappelle qu'il résultait de l'acte préliminaire de vente sous conditions suspensives que la vente et les travaux de rénovation assurés par un financement global étaient indissociables et que la convention de vente ne comportait aucune des mentions légales imposées pour une vente en l'état futur d'achèvement,

La Haute juridiction retient souverainement que Maître X, notaire, n'avait pas assuré l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait alors que son attention aurait dû être d'autant plus mobilisée qu'il était le seul notaire à intervenir pour cette opération.

Dès lors la Cour de Cassation considère que la Cour d'Appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'il devait être condamné à réparer solidairement avec le vendeur, fut il en liquidation judiciaire, le préjudice des acheteurs mais aussi de l'établissement bancaire.

En effet, l'opération consistait bien en une vente en état de futur achèvement pour laquelle le vendeur devait se doter d'une garantie financière d'achèvement répondant à une obligation des articles L 231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation afin de garantir à l'acquéreur que l'achèvement de l'immeuble serait réalisé.

Or, la convention de vente en question ne portait aucune des mentions légales imposées de telle sorte que celle-ci n'était même pas conforme aux dispositions des articles L 261-11 à L 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation,

La vente n'avait pas les qualités requises pour une vente en état de futur achèvement ce qui justifie en soi la nullité de la vente.

Dans pareil cas, le vendeur n'est pas seul à exposer sa responsabilité,

En effet, le Notaire, quant à lui, se devait d'assurer l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait.

Ce qu'il n'a pas fait,

C'est donc à juste titre que la Cour d'Appel a retenu que son attention aurait dû être d'autant plus mobilisée qu'il était le seul notaire à intervenir pour cette opération passant plusieurs ventes sur le même programme immobilier.

La Cour de Cassation considère que l'étendue de l'obligation d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente incombant au notaire dépend de ce qu'il sait ou doit savoir ;

Qu'en déduisant la faute du notaire de ce que l'acte instrumenté aurait dû être soumis au régime de la vente en l'état futur d'achèvement, sans établir que l'officier ministériel aurait eu connaissance de la collusion frauduleuse entre la venderesse et l'entreprise chargée des travaux et de tout autre élément de nature à établir que le notaire aurait pu suspecter que, malgré les termes de l'acte qui ne comportait aucune obligation de réaliser des travaux incombant à la venderesse, ce qui excluait la qualification de vente en l'état futur d'achèvement, la cession correspondait à une telle opération, la Cour d'appel ne pouvait qu'engager la responsabilité du notaire et prononcer la nullité de la vente.

Certes la motivation semble fastidieuse,

Pour autant, l'essentiel est dit,

En premier lieu, l'arrêt vient considérer que le notaire a vocation à subir les conséquences de la liquidation judiciaire du vendeur puisque la Cour d'Appel précise que si la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, le notaire peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée des vendeurs puisque ces derniers sont justement en liquidation judiciaire.

Concernant les acheteurs lésés, immanquablement le notaire est responsable et a vocation à être condamné à la restitution du prix de vente en raison de l'insolvabilité de la société PCC, placée en liquidation judiciaire,

Mais surtout la Cour de Cassation considère que le vendeur doit faire face aux conséquences et au préjudice découlant de l'annulation de la vente.

Ainsi que le notaire par ricochet,

En effet, la Cour souligne qu'à la suite de l'annulation d'un contrat de prêt accessoire à un contrat de vente, la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des intérêts échus,

Mais bien plus, la banque demeure aussi fondée à se prévaloir de la perte de chance de percevoir les intérêts à échoir.

La Cour de Cassation fonde sa décision au visa de l'article 1382, devenu 1240, du Code Civil,

Elle considère que pour rejeter la demande de l'établissement bancaire de condamnation du notaire à lui payer le remboursement des frais de l'emprunt, l'arrêt retient à tort que la nullité du contrat principal de vente s'étendant au contrat accessoire de prêt, elle ne saurait invoquer un préjudice tiré de la non-application des dispositions de celui-ci jusqu'à son terme pour solliciter des sommes au titre des intérêts contractuels non perçus ou de frais de l'acte annulé, même de la part du notaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'à la suite de l'annulation d'un contrat de prêt accessoire à un contrat de vente, la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des frais, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

La haute juridiction considère que lorsque la nullité d'un contrat de vente a pour conséquence la nullité d'un prêt accordé par un établissement de crédit, cet établissement de crédit a droit, de la part de celui qui, par sa faute, a été à l'origine de la nullité du contrat de vente, à la réparation du préjudice résultant de la perte des intérêts conventionnels auxquels il avait droit

Elle rappelle encore que lorsque la nullité d'un contrat de vente a pour conséquence la nullité d'un prêt accordé par un établissement de crédit, cet établissement de crédit a droit, de la part de celui qui, par sa faute, a été à l'origine de la nullité du contrat de vente, à la réparation du préjudice résultant de son obligation de restituer à l'emprunteur les frais du contrat de prêt annulé.

Si la Cour de Cassation vient une fois de plus protéger l'établissement bancaire, elle ne le fait cette fois-ci non pas au détriment de l'acheteur lésé qui vient engager une action en nullité de la vente mais à l'encontre du vendeur qui n'a pas réalisé les travaux dans la cadre d'une vente en l'état de futur achèvement.

Elle vient également sanctionner le notaire qui a manqué à ses obligations.