Image not found or type unknown

Conséquences d’un prêt immobilier non conforme aux termes d’une promesse de vente

publié le **16/12/2013**, vu **24563 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 20 novembre 2013, la Cour de cassation a précisé les conséquences d’une demande de prêt immobilier ne correspondant pas aux caractéristiques définies dans une promesse de vente faite sous condition suspensive de crédit.

En principe, les promesses de vente d’immeubles sont assorties de conditions suspensives.

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

Ainsi, si une promesse de vente est faite sous condition suspensive d’obtention d’un prêt, la vente ne pourra avoir lieu qu’une fois cette condition accomplie, c'est-à-dire concrètement si l’acheteur a obtenu une offre de crédit.

Or, pour mémoire, l’article 1178 du code civil dispose que :

> *« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »*

Ce texte vise ainsi à sanctionner les contractants qui emploieraient des manœuvres déloyales afin d’entraver la conclusion d’un contrat tel par exemple qu’une vente immobilière qu'ils ne souhaiteraient plus après s’être engagés à acheter.

Selon une jurisprudence constante, cet article trouve à s’appliquer au bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt qui ne présente pas une offre de prêt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse, de sorte qu’il sera considéré comme ayant empêché l'accomplissement de cette condition.

L’acheteur doit donc solliciter un emprunt bancaire avec les mêmes taux, montant et durée de crédit tels qu’indiqués dans la promesse.

C’est ainsi qu’il a été jugé que « *faute par le bénéficiaire de la promesse d'avoir demandé l'octroi d'un prêt conforme aux stipulations de celle-ci, la condition suspensive devait être réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil ; qu'ensuite il appartient à l'emprunteur de démontrer qu'il a bien sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente.* » (Cass. Civ. I, 13 novembre 1997, n° 95-18276)

De ce fait, à défaut d’une demande de prêt correspondant aux stipulations de la promesse de vente, la condition suspensive tenant à l’obtention du prêt sera considérée comme réalisée.

En témoigne l’arrêt commenté qui rappelle les conséquences d’une demande de prêt non conforme aux caractéristiques d’une promesse de vente sous condition suspensive d’obtention d’un prêt. (Cass. Civ. III, 20 novembre 2013, n° 12-29021)

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

Par la suite, le bénéficiaire de la promesse a renoncé à acquérir en raison du refus de la banque de lui accorder le prêt.

Comme il avait demandé un taux légèrement inférieur au taux prévu par la promesse, le promettant a assigné le bénéficiaire de la promesse pour faire dire qu’il n'avait pas respecté le compromis et que la vente devait se faire.

La cour d’appel a débouté le promettant de sa demande en estimant que le seul fait pour le bénéficiaire de la promesse de demander un taux légèrement inférieur au taux prévu par la promesse ne constitue pas une faute justifiant la mise en jeu de la clause pénale et qu'il n'y a pas là une "*instrumentalisation*" de la condition suspensive.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l’arrêt d’appel en constatant que le bénéficiaire de la promesse avait sollicité de la banque un prêt à un taux ne correspondant pas aux caractéristiques de la promesse, et se contentait de produire une lettre indiquant que son dossier avait été détruit, de sorte qu’il devait être considéré comme ayant empêché la réalisation de la condition suspensive.

Autrement dit, en sollicitant un prêt non conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente faite sous condition suspensive d’obtention d’un prêt, le bénéficiaire a empêché l’accomplissement de cette condition.

Cette non-conformité du prêt aux caractéristiques de la promesse de vente peut résulter du fait que :

- le taux du prêt qui a été demandé ne correspondait pas au taux fixé par la promesse ;

- le crédit qui a été sollicité par l’acquéreur était largement supérieur au crédit prévu dans le compromis de vente. (Cass. Civ. III, 19 mai 1999, n° 97-14529)

- l’acquéreur a sollicité l’octroi d’un prêt d’une durée inférieure à celle fixée dans la promesse de vente immobilière. (Cass. Civ. III, 30 janvier 2008, n° 06-21117)

Pour conclure, il convient de garder en mémoire que :

- la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt insérée dans une promesse de vente sera considérée comme accomplie dès lors que la demande de prêt présentée par l’acquéreur ne correspond pas aux caractéristiques définies dans la promesse ;

- la responsabilité de l'acquéreur dans le défaut de réalisation de cette condition suspensive donnera alors lieu soit à la conclusion forcée du contrat de vente, soit au

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

paiement de l’indemnité prévue dans la promesse de vente ;

Il découle de ce qui précède que l’intervention d’un avocat spécialisé en droit de l’immobilier permettra utilement de conseiller les parties lors de la conclusion ou de la rédaction de la promesse de vente afin que leurs intérêts soient au mieux protégés.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés