



Sort du dépôt de garantie quand l'acheteur se voit refuser un crédit au nom de sa SCI en création

publié le **22/05/2013**, vu **5472 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 27 février 2013, la Cour de cassation a jugé que l'acheteur d'un bien immobilier qui ne respecte pas la condition suspensive de prêt prévue dans la promesse de vente ou en a empêché l'accomplissement perd son dépôt de garantie au profit du vendeur en guise de sanction, ne serait-ce qu'en cas de différence sur le nom de l'emprunteur lors du refus d'octroi de crédit bancaire (Cass. Civ. III, 27 février 2013, N° de pourvoi: 12-13796).

La constitution de SCI est devenue un mode d'acquisition immobilière couramment utiliser pour des [raisons fiscales et successorales](#).

Plusieurs articles ont été rédigés sur ces sujets [ici](#).

En l'espèce, une société a vendu à des acheteurs un terrain à bâtir, sous condition suspensive d'obtention d'un prêt.

L'acte conclu par les parties prévoyait une condition suspensive d'obtention d'un crédit immobilier par les acheteurs selon des caractéristiques et des délais précis.

Les acheteurs devaient donc effectuer les démarches nécessaires auprès d'un nombre de banque déterminé, dans un délai précis, permettant la réception d'une offre de prêt conforme à des caractéristiques, puis en tenir informer le vendeur.

Ces obligations sont traditionnellement présentes dans les promesse de vente ou d'achat sous conditions suspensive d'obtention d'un prêt ou d'un crédit immobilier.

Par ailleurs, il convient de souligner que la promesse de vente octroyait aux acquéreurs la « *faculté de pouvoir se substituer toute personne morale de leur choix* ».

Les acheteurs ont respecté leurs engagements.

Cependant, le problème était que le refus d'octroi du prêt immobilier pour le financement de l'opération était adressé non pas aux noms des acheteurs mais au nom de leurs SCI en cours de constitution.

Les conjoints X ne pouvaient donc pas justifier que, comme il s'y étaient engagés, ils ont effectivement déposé auprès d'un organisme bancaire une demande de prêt conforme aux caractéristiques prévues dans l'acte sous seing privé, et qui aurait fait l'objet d'un refus.

Selon le vendeur, les acheteurs n'avaient pas réalisé les démarches nécessaires en temps utile

pour obtenir le prêt, de sorte que le dépôt de garantie devait lui être acquis.

En effet, dans le cadre d'une promesse de vente d'un bien immobilier, sous la condition d'obtention d'un prêt, l'acheteur, bénéficiaire de la promesse de vente, doit présenter au moins une offre de prêt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse.

Si l'acheteur n'a pas respecté la condition de la promesse ou a empêché l'accomplissement de la condition, le dépôt de garantie doit être versé au vendeur en guise de sanction de l'acheteur négligent ou de mauvaise foi.

L'attribution du dépôt de garantie au vendeur correspond à son indemnisation du préjudice subi du fait de cette résolution à cause de l'acheteur.

Dans ce contexte, le vendeur a assigné les consorts X afin d'obtenir la résolution de la promesse de vente de son bien immobilier ainsi que l'attribution du montant du dépôt de garantie.

En première instance, le vendeur a perdu.

Mais les juges d'appel lui ont attribué le dépôt de garantie et prononcé la résolution de la promesse de vente aux torts des acheteurs compte tenu que l'offre de prêt avait été faite au profit d'une société civile immobilière en cours de constitution et non au profit des consorts X en leur nom personnel.

La cour de cassation a validé l'arrêt d'appel en jugeant que :

« ayant constaté que les consorts X s'étaient engagés à acquérir de la SCI un terrain à bâtir sous condition suspensive d'obtention d'un prêt et relevé que la demande de prêt avait été faite au nom d'une société civile immobilière en cours de constitution et non par les consorts X eux-mêmes, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que les acquéreurs avaient exercé la faculté de substitution prévue à l'acte, en a déduit à bon droit que ceux-ci ne justifiaient pas d'une demande de prêt conforme aux caractéristiques stipulées dans l'acte sous seing privé et que, conformément aux dispositions de l'article 1178 du code civil, la condition était réputée accomplie ».

Pour mémoire, l'article 1178 du code civil dispose que :

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

Ainsi, faute de pouvoir justifier du respect de son engagement, l'acquéreur sera sanctionné pour avoir empêché l'accomplissement de la condition suspensive d'obtention de prêt, conformément aux dispositions de l'article 1178 précité.

Autrement dit, à défaut de pouvoir prouver une demande de prêt conforme aux délais et caractéristiques stipulées dans l'acte, la condition d'obtention du prêt sera réputée accomplie et l'acheteur devra laisser le montant du dépôt de garantie au profit du vendeur.

Par conséquent, l'acheteur qui sollicite un crédit immobilier pour l'acquisition d'un bien immobilier auprès d'une banque ne peut pas le faire au nom d'une SCI, à défaut de substitution formalisée avec le vendeur.

La demande de prêt doit donc, par précaution, toujours, être faite au nom de l'acheteur et non au nom d'une société civile immobilière (de l'acheteur) en cours de constitution.

Je suis à votre disposition pour toute intervention aux coordonnées indiquées ci-dessous ou pour répondre à vos questions [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