



# la condition suspensive et le contrat de prêt

publié le **06/04/2011**, vu **19198** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Lors de la signature d'un avant contrat en vue de l'achat d'un bien immobilier, il est constant que le prix soit payé au moyen d'un prêt. L'article L312- 6 du code du commerce prévoit que le contrat constatant l'opération immobilière est réputé conclu sous la condition suspensive de l'obtention du prêt . La réalisation de la condition suspensive, et donc , l'obtention du prêt , peut susciter des difficultés. L'importance du contentieux en la matière en constitue une illustration. Si la réalisation de la condition suspensive permet le plus souvent de signer le contrat définitif, il en va , autrement, lorsque la défaillance de la condition est imputable ou non au candidat acquéreur. En raison de l'interdépendance instituée par la réglementation entre le contrat de crédit et le contrat principal en ce qui concerne les rapports entre l'emprunteur et l'organisme de crédit.**

La condition suspensive est très souvent prévue dans les contrats de vente immobilière, et même lorsqu'elle ne l'est pas, il résulte de l'article L.312-15 du Code de la Consommation qu'en l'absence de précision, la vente est toujours réputée conclue sous condition suspensive.

Il convient également de préciser qu'un acquéreur disposant de fonds suffisants peut renoncer au bénéfice de la condition suspensive (dans ce cas, l'avant-contrat devra préciser que le prix sera payé sans l'aide d'un prêt, ou bien devra comporter une mention de la main de l'acquéreur indiquant qu'il renonce au bénéfice de la condition suspensive, et ce même s'il sollicite finalement un prêt).

## Les caractéristiques de la condition suspensive

D'ores et déjà , il convient de préciser que la durée de validité de la condition suspensive a été fixée par le législateur.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut pas être inférieure à un mois à compter :

-de la date de la signature de l'acte ,

ou

-s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement à compter de la date de l'enregistrement (C. consom. art. L 312-16, al. 1).

Dans de nombreux actes, les parties définissent les modalités de la condition ( taux du prêt, durée etc...)

Afin d'éviter d'imposer au futur acquéreur des conditions strictes, le législateur a décidé que les dispositions de l'article L 312-16 du Code de la consommation étant d'ordre public, les clauses qui imposent des obligations contractuelles plus strictes à l'emprunteur de nature à accroître les exigences résultant de ce texte sont nulles.

Sont considérées comme nulles , les clauses suivantes:

-celles imposant au bénéficiaire de la promesse de vente l'obligation de déposer la demande de prêt auprès d'un organisme déterminé dans un certain délai et à en justifier auprès du promettant ( Cass. 1e civ. 7-7-1993)

-prévoyant que la condition suspensive serait réputée réalisée à défaut de notification au vendeur de la décision du prêteur dans un certain délai (Cass. 3e civ. 18-7-1986)

### **Réalisation de la condition**

La Cour de cassation a précisé que constitue l'« obtention » visée par la loi la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière de prêt conforme aux caractéristiques prévues dans l'acte constatant l'opération immobilière

Il résulte de la jurisprudence que le bénéficiaire de la promesse, qui s'est engagé à présenter une demande de prêt, doit justifier de l'extinction de son obligation conformément à l'article 1315 du Code civil, **en prouvant qu'il a déposé une demande conforme aux stipulations de la promesse, faute de quoi la condition sera réputée accomplie** (Cass. 3e civ. 6-5-2008).

Attention car le simple dépôt d'une demande ne suffira pas à faire jouer la clause suspensive, pour s'en prévaloir le vendeur doit avoir "effectué des diligences sérieuses" (Cass. 3e civ. 8-12-1999).

Une fois la demande déposée, si le prêt est "obtenu", c'est à dire si la banque fait une offre de prêt, la condition est réalisée, peu important que le bénéficiaire accepte ou décline l'offre de la banque (Cass. 1e civ. 2-6-1993).

### **Empêchement de réalisation de la condition**

Dans certains cas, la condition sera réputé accomplie en raison de l'empêchement de l'acquéreur.

Il en sera ainsi lorsque l'acquéreur aura fait preuve de négligence avérée, en s'abstenant de déposer un dossier de demande de prêt ou l'aurait déposé tardivement.

Il convient d'attirer l'attention sur la rédaction des actes qui prévoient souvent de déposer des dossiers auprès de plusieurs organismes, il faut donc éviter de produire une seule lettre de refus.

Refuser l'offre de prêt sans motif sérieux constitue une faute qu'il pourrait être reproché à l'acquéreur

Lorsque le bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt justifie avoir demandé un prêt conforme aux caractéristiques de la promesse, c'est au promettant qu'il appartient de démontrer que ce bénéficiaire a empêché la réalisation de la condition.

Cass. 3e civ. 26 mai 2010 n° 09-15.317 (n° 676 F-PB), Larcanche c/ Vallée

Conséquences: La charge de la preuve est renversée.

En revanche, si le promettant parvient à démontrer que le bénéficiaire a empêché la réalisation de la condition, celle-ci sera réputée réalisée, en vertu de l'article 1178 du Code Civil.

Les parties doivent donc faire preuve de vigilance notamment lors de la signature de l'acte préparatoire.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Maître DRAY

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)