Image not found or type unknown

La condition suspensive d'obtention d'un prêt

Fiche pratique publié le **13/09/2022**, vu **4672 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Les avant-contrats de vente immobilière stipulent régulièrement une condition suspensive d'obtention d'un prêt par le candidat acquéreur.

Les avant-contrats de vente immobilière stipulent régulièrement une condition suspensive d'obtention d'un prêt par le candidat acquéreur.

Cette condition va permettre l'acquéreur de trouver un financement conforme aux exigences du prêt , selon le délai et les modalités fixées dans la promesse.

Il convient de préciser que la condition suspensive ne « suspend » pas le contrat, mais seulement certains de ses effets, et oblige celui qu'elle protège à l'accomplissement de diligences pour concourir à sa réalisation, dont il devra justifier le moment venu s'il entend se prévaloir de sa défaillance.

§ La réalisation de la condition suspensive

Depuis le 1er octobre 2016 la condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement (C. civ. art. 1304-3).

La condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée accomplie dès la délivrance d'une offre ferme et sans réserve caractérisant l'obtention d'un prêt conforme aux stipulations.

La Cour de cassation a affirmé que la condition suspensive d'obtention d'un prêt, au sens de l'article 17 de la loi du 13 juillet 1979est réputée réalisée *« dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération stipulées par l'emprunteur dans l'acte visé à l'article 16 de la même loi »* (*Cass. 1re civ., 9 déc. 1992, n° 91-12.498* : *JurisData n° 1992-002706*

La réalisation de la condition suspensive est donc indépendante de l'acceptation de l'offre de prêt par le candidat à l'emprunt.

Un accord de principe ne peut être assimilé à une offre de prêt .

La Cour de Cassation a rendu des arrêts sur les diligences réalisées par le candidat acquéreur au regard des exigences de la promesse et a jugé qu'un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu était conforme aux stipulations contractuelles.

En cas de vente consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, il n'est pas fait échec à la condition par la faute du demandeur qui présente une demande à un taux moindre que celui convenu si la banque aurait, en toute hypothèse, rejeté la demande de prêt. (CASS 3 CIV 1-4-2021 n°19-25180)

L'acquéreur peut échapper à l'application des dispositions de l'article 1178 du Code civil lorsqu'il démontre que, s'il avait présenté une demande conforme aux caractéristiques stipulées dans la promesse de vente, cette demande aurait aussi été rejetée .

L'acquéreur peut toutefois solliciter un prêt à des conditions différentes de celles convenues sans que l'on puisse retenir une faute à son égard si, même aux conditions convenues, il n'aurait pas obtenu le prêt.

§ **Sur le comportement fautif du candidat acquéreur**

En cas de vente consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, la condition est réputée accomplie si l'acquéreur a commis une faute empêchant la réalisation de celle-ci.

L'article 1304-3 du Code civil issu de l'ordonnance, mentionne que « la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement ».

En cas de vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acheteur, ce dernier est considéré comme ayant empêché la réalisation de la condition notamment lorsqu'il a demandé un prêt non conforme aux exigences de la promesse ou ne l'a pas demandé dans le délai requis par celle-ci (Cass. 3e civ. 11-1-2005 no 03-17.898 F-D)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

le fait de ne s'adresser qu'à une seule banque, alors que le compromis de vente sous condition suspensive d'un prêt comportait l'obligation pour l'acquéreur de solliciter le prêt à plusieurs banques dont deux nominativement visées *(CA Nancy, 31 janv. 1996 :)*

La condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée accomplie lorsque l'emprunteur ne sollicite pas un prêt conforme aux conditions convenues. (CASS 16 1 2013 n°11-26.557)

Le bénéficiaire d'une promesse, sous condition d'obtention d'un financement, commet une faute en sollicitant un prêt d'un montant supérieur à celui prévu dans l'avant-contrat (*Cass. 3e civ., 13 févr. 2020, n° 19-12.240. – Cass. 3e civ., 21 nov. 2019, n° 18-18.995*).

En cas de contestation, il appartient à l'emprunteur de démontrer avoir sollicité un prêt conforme aux stipulations de la promesse de vente (*Cass. 3e civ., 25 janv. 2018, n° 16-26.385 : JurisData n° 2018-000869*) et au vendeur de rapporter la preuve que le candidat à l'emprunt a empêché l'accomplissement de la condition (CA AIX EN PROVENCE 27 fevrier 2008 N°05/03829)

En cas de défaillance de la condition, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé

(article 1304-6, al3)

Si le débiteur, soumis à la condition, en empêche l'accomplissement, tout se passe comme si la condition suspensive était accomplie.

Dans le cas d'une promesse (unilatérale) de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt et prévoyant le paiement d'une indemnité d'immobilisation si le bénéficiaire ne lève pas l'option, l'application de l'article 1178 ancien (1304-3 nouveau) permet donc au promettant d'exiger du bénéficiaire qui ne lève pas l'option qu'il paye cette indemnité bien qu'il n'ait pas obtenu le prêt envisagé, dès lors qu'il est à l'origine du refus du prêt.

§ **Sur le caractère insuffisant des diligences**

Le Promettant pourra mettre le Bénéficiaire en demeure de lui justifier sous X jours calendaires de la réalisation ou de la défaillance de la condition suspensive. Cette demande devra lui être faite par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse où il a élu domicile aux présentes.

Si le Bénéficiaire n'a pas communiqué les éléments permettant de statuer sur la réalisation de la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

condition dans le délai fixé par le courrier de mise en demeure qui lui est faite, la condition sera réputée défaillie, et la présente promesse sera caduque de plein droit.

Le Bénéficiaire pourra récupérer les fonds séquestrés en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait.

Dans le cas contraire, ces fonds demeureront, acquis au Promettant, le tout dans les conditions définies à l'article « indemnité d'immobilisation ».

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés