Image not found or type unknown

La condition suspensive d’obtention d’un prêt dans une promesse synallagmatique de vente.

publié le **19/05/2014**, vu **26669 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il est souvent stipulé dans la promesse synallagmatique de vente que la vente sera conclue à la condition que le futur acquéreur ait obtenu un prêt afin de financer l’opération. Le contrat principal, déjà formé, n'est pas encore définitif, puisque l'événement conditionnel, futur et incertain, peut ne pas se réaliser.

~~Il est souvent stipulé dans la promesse synallagmatique de vente que la vente sera conclue à la condition que le futur acquéreur ait obtenu un prêt afin de financer l’opération.

Le contrat principal, déjà formé, n'est pas encore définitif, puisque l'événement conditionnel, futur et incertain, peut ne pas se réaliser.

Selon la jurisprudence, la condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée accomplie dès la présentation par un établissement de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération (Cass. 1re civ., 7 avr. 1992, n° 89-14.659).

Il faut rappeler que l'offre doit avoir été maintenue par l'établissement de crédit et ne doit pas avoir été rétractée par celui-ci (Cass. 1re civ., 20 janv. 1993, n° 90-14.214).

L'acceptation de l'offre par le bénéficiaire de la promesse n'est pas nécessaire.

Ainsi, la condition est réputée accomplie dès lors que l’établissement de crédit fait une proposition au bénéficiaire de la promesse et alors même que le souscripteur à l'emprunt a décliné l'offre qui lui avait été faite par l'établissement de crédit (Cass. 1re civ., 2 juin 1993, n° 91-10.578).

L’offre de prêt est soumise au principe du consensualisme. Cela veut dire qu’il n’y a pas de formalité particulière. Cela a été rappelé par la Cour de Cassation dans un arrêt du 24 septembre 2003 (Cass. 3e civ., 24 sept. 2003, n° 02-11.815)

Les parties peuvent prévoir dans leur convention, un délai dans lequel la condition doit être accomplie.

Si la condition suspensive ne s’est pas réalisée à l’expiration du terme prévu par la promesse, cette dernière devient caduque (Cass. 3e civ., 13 juill. 1999 N° 97-20.110 : Juris-Data n° 1999-002938).

Récemment, la Cour de Cassation a estimé que la condition suspensive qui n'est pas réalisé pendant le délai prévu par les parties devient caduque.
Dans cette affaire, une promesse synallagmatique de vente d'un immeuble avait été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur. La vente devant être réitérée par acte notarié après l'obtention du prêt.

À l'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive, l'acquéreur avait sollicité la prolongation de ce délai. Cependant, il n'avait pas obtenu de réponse du vendeur.

Quelques mois plus tard, l'acquéreur avait informé le vendeur de l'obtention du financement. Invoquant la caducité de la promesse, le vendeur avait refusé de fixer une date pour la signature de l'acte notarié. L'acquéreur l'avait poursuivi en exécution forcée de la vente.

La cour d'appel avait estimé que la promesse n'était pas caduque au motif qu'aucune sanction ou caducité n'avait été prévue par les parties en cas de non réalisation de la promesse.

La Haute Juridiction censura la décision de la cour d'appel. En effet, selon elle, un délai était prévu pour la réalisation de la condition suspensive et, à la date prévue pour la régularisation de la vente devant notaire, cette condition n'avait pas été accomplie. Par ailleurs, le vendeur n'avait pas accepté un report du délai de signature. (Cass. 3e civ. 29 mai 2013 n° 12-17.077 , Sté Number One c/ Sté BMB.)

Il est admis que les parties puisent fixer un délai implicite. La jurisprudence reconnaît assez facilement l'existence d'un terme implicite.

Elle considère que les parties ne peuvent être liées indéfiniment et que, selon leur intention, elles ont dû admettre que la condition devait se réaliser dans un délai normal et suffisant. Au-delà, la réalisation de la condition doit être considérée comme impossible (Cass. 1re civ., 9 janv. 1963 : Bull. civ. 1963, I, n° 24).

Dans ce cas, la jurisprudence déclare caduc le contrat après expiration de ce terme implicite (Cass. 3e civ., 3 févr. 1982, n° 80-15.794).

Il faut préciser que si les parties à la promesse synallagmatique de vente n'ont fixé aucun terme, la condition sera réputée défaillie lorsqu'il sera devenu certain qu'elle ne pourra se réaliser.

Ainsi, ce que l'on peut retenir est que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation qui en est affectée un caractère perpétuel. De même, Le contrat ne subsiste pas aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie (Cass. 1re civ., 4 juin 1991, n° 90-11.295).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm
Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés