Image not found or type unknown

La condition suspensive d’obtention du prêt est invocable uniquement par l’acquéreur-acheteur

publié le **19/03/2015**, vu **18104 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans le cadre de transactions concernant des biens immobiliers, il est très courant que les opérations de vente intègre une condition suspensive liée à l’obtention d’un prêt par l’acquéreur. Dès lors, le compromis de vente existe uniquement si la condition suspensive est bien remplie. Si la condition n’est pas remplie le compromis de vente est caduque.

La condition suspensive d’obtention du prêt est invocable uniquement par l’acquéreur-acheteur.

Dans le cadre de transactions concernant des biens immobiliers, il est très courant que les opérations de vente intègre une condition suspensive liée à l’obtention d’un prêt par l’acquéreur.

Dès lors, le compromis de vente existe uniquement si la condition suspensive est bien remplie.

Si la condition n’est pas remplie le compromis de vente est caduque. L’opération de vente est dès lors dépendante d’une condition extérieure future et incertaine.

Afin de protéger le consommateur la condition suspensive permet donc au futur acquéreur de renoncer à la promesse de vente s’il n’obtient pas le prêt nécessaire à la réalisation de la vente.

Il doit alors être immédiatement remboursé de toutes les sommes qu’il a versées au vendeur ou au professionnel de l’immobilier sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. Ce principe fut affirmé par la Cour d’appel de Rennes le 23 mai 1995.

La condition suspensive est indiquée à l’article L312-16 du Code de la consommation : « **Lorsque l'acte indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. »**.

Le deuxième alinéa de l’article indique que la vente est caduque si l’acquéreur ne présente pas une demande de prêt dans un délai d’un mois. La Cour de cassation a réaffirmé cette idée le 4 Juin 1996.

Le 8 Juillet 2014 la Cour de Cassation a rendu un arrêt important affirmant explicitement que la condition suspensive est édictée uniquement dans l’intérêt de l’acquéreur-emprunteur et est invocable uniquement par lui-même.

La Chambre civile s’est placé dans l’esprit de la loi n*79-596 du 13 Juillet 1979 introduisant l’article L312-16 et donc la condition suspensive défendant la protection du consommateur. Grâce à la condition suspensive l’acquéreur-emprunteur n’est pas tenu d’honorer un compromis de vente s’il

n’obtient pas le prêt.

En l’espèce, un compromis de vente avait été signé par les consorts M.R et Mme. P par l’intermédiaire de la société HC Immo le 24 Février 2007. Cette promesse de vente pour un terrain à bâtir contenait deux conditions suspensives : l’obtention du prêt et du permis de construire. Les consorts M.R ont conclu un contrat de construction de maison individuelle avec la société Batilor le 27 Avril 2007. Le 30 Avril 2007 les consorts M.R ont obtenu l’offre de prêt. Cependant, la demande de permis de construire – seconde condition suspensive – fut rejeté en l’absence d’autorisation préalable de lotir au profit du vendeur. Alors que les consorts M.R et la société Batilor ont assigné la société HC Immo et Mme. P en indemnisation de leurs préjudices, la Cour d’appel a débouté la société Batilor en invoquant le fait que les consorts M.R n’avaient pas obtenu l’offre de prêt dans le délai prévu par la promesse expirant le 24 Avril 2007. La Cour d’appel considère que la promesse est devenue caduque, ce qui empêche les requérants d’obtenir des indemnisations.

La question est de savoir si la condition suspensive et sa défaillance sont invocables par le vendeur ou exclusivement par l’acquéreur-emprunteur.

Il est nécessaire de noter l’affirmation du caractère d’ordre public de l’article L312-16 du Code de la consommation. Cela signifie que les parties ne peuvent y déroger par stipulation contractuelle. La jurisprudence est venue affirmer ce caractère en annulant toutes les clauses restreignant la mise en oeuvre de la condition suspensive par des arrêts du 6 juillet 2005 et du 28 Janvier 1992.

En l’espèce la chambre civile a affirmé explicitement une logique implicitement admise précédemment.

Considérant que la condition suspensive est dans l’intérêt exclusif de l’acquéreur, la Cour en déduit que seul ce dernier peut se prévaloir des conséquences de la défaillance de cette condition.

Si le consommateur n’obtient pas le prêt il pourra échapper à toute sanction pécuniaire contractuelle. Cependant, le vendeur ne pourra lui opposer cette défaillance pour éviter des poursuites.

Dans cette même logique l’acquéreur-emprunteur peut renoncer au bénéfice de la condition alors que le vendeur ne peut quoi qu’il advienne opposer cette défaillance.

Dans l’arrêt rendu par la Cour de cassation, la société HC Immo et Mme P ne pouvaient invoquer la caducité du compromis de vente du fait du non respect du délai prévu par la condition suspensive comme l’avait affirmé la Cour d’appel.

Cette condition suspensive étant exclusivement dans l’intérêt de l’acquéreur, elle ne peut être invoquée par le vendeur. Le refus du permis de construire en l’absence d’autorisation préalable de lotir au profit du vendeur permettrait donc à l’acquéreur d’obtenir des indemnités.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés