



le montant maximum d'une demande prêt immobilier

Jurisprudence publié le **07/03/2023**, vu **1791 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'il indique que le prix doit être payé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts,

Lorsqu'il indique que le prix doit être payé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts, l'avant-contrat constatant l'opération immobilière est réputé conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce ou ces prêts ([C. consom. art. L 313-41, al. 1](#)).

Depuis une loi du 13 juillet 1979, les particuliers qui projettent d'acquérir un bien d'habitation au moyen d'un prêt bénéficient d'une protection légale spécifique ([C. consom., art. L. 313-1 et s.](#)) , tout particulièrement à propos de la condition suspensive d'obtention du prêt nécessaire stipulée dans le contrat principal : en cas de non-réalisation de la condition, « *toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit* » ([C. consom., art. L. 313-41](#)).

Que signifie la mention d'un montant maximum dans le cas d'un recours au prêt bancaire ?

Il arrive souvent que le candidat acquéreur d'un bien immobilier , souhaite recourir à un prêt immobilier pour financer son acquisition.

Dans une affaire intéressante , il avait été mentionné dans une promesse de vente une condition suspensive de l'obtention d'un prêt d'un montant de 414 000 euros maximum, remboursable sur 25 ans au taux de 2 % hors assurance.

N'ayant pas obtenu le prêt qu'il avait demandé , le candidat acquéreur a renoncé à la vente .

Dans le cadre de ce compromis , une indemnité d'immobilisation qui avait été prévue, comme c'est l'usage , avait été versé par le candidat acquéreur.

Considérant que la réalisation de la condition suspensive n'avait pas été empêchée de son fait , le candidat avait sollicité la restitution de la somme qu'il avait versée et le vendeur avait , à titre reconventionnel , demandé le complément de l'indemnité d'immobilisation .

Le vendeur avait considéré que c'était le candidat acquéreur qui avait empêché l'accomplissement de la condition, de sorte qu'elle devait être considérée comme réalisée , en application de l'article 1304-3 du code civil.

Les dispositions de l'article [1304-3 du Code civil](#) selon lequel « la condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement » demeurent applicables.

Le candidat avait reçu une acceptation d'une banque à hauteur de 407 000 euros et le vendeur considérait que ce montant ne dépassant pas le maximum prévu dans le compromis , l'acquéreur aurait dû l'accepter.

Si le prêt n'est pas obtenu dans le délai fixé à l'avant-contrat pour la durée de la condition suspensive, toute somme versée d'avance par l'acquéreur ou le bénéficiaire doit être immédiatement et intégralement remboursée sans retenue ni pénalité à quelque titre que ce soit ([C. consom. art. L 313-41, al. 2](#)).

Le candidat entendait obtenir le remboursement de la somme versée.

N'étant pas fautif, l'absence de réalisation de la condition suspensive devait engendrer la caducité de la promesse sans que le vendeur puisse prétendre à l'indemnité d'immobilisation prévue au contrat.

Le vendeur a ainsi considéré que le refus de l'offre de prêt d'un montant de

407 000 euros constituait une faute ou une déloyauté de la part de l'acquéreur et que le candidat aurait du accepter l'offre du banquier.

En d'autres termes, il considérait que la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt lui soit imputable

La Cour de Cassation censure le raisonnement du vendeur et considère que la condition d'obtention du prêt demandée n'était pas réalisée, sans aucune faute imputable au candidat .

Le fait que la banque leur ai proposé un prêt moins important était sans incidence et la rédaction de la clause relative à la condition suspensive ne les obligeait pas à accepter une offre de prêt inférieur .

Il faut savoir que l'acquéreur n'avait pas de deniers personnels et qu'il n'était pas en mesure de compléter la différence.

La Cour de Cassation a jugé que l "**indication, dans la promesse de vente, d'un montant maximal du prêt n'était pas de nature à contraindre les acquéreurs à accepter toute offre d'un montant inférieur.** Cass. 3e civ., 14 déc. 2022, n° 21-24.539, FS-B , M c/ H : JurisData n° 2022-021318.

Le montant maximum doit s'entendre que le candidat acquéreur ne peut pas demander un prêt d'un montant supérieur.

La jurisprudence considère qu'est imputable au bénéficiaire de la condition suspensive d'obtention d'un prêt :

- le refus d'un prêt conforme,
- le dépôt d'une demande de prêt non conforme aux stipulations de la promesse,
- le défaut de diligence du bénéficiaire pour obtenir le prêt.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.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