



la réalisation de la condition suspensive

publié le 21/11/2014, vu 22708 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le contentieux sur les promesses se poursuit et continue d'alimenter une jurisprudence abondante. La plupart des actes de vente de transmission immobilière sont précédés d'un avant- contrat (promesses unilatérales de vente ou compromis de vente) afin de préparer l'acte définitif. L'avant contrat prévoit généralement que le contrat définitif, soit conclu sous la condition suspensive, le plus souvent sous condition de l'obtention par le débiteur d'un prêt lui permettant le financement de l'opération envisagée. Lorsque le prêt a été accordé par la banque au futur acquéreur, quelle date faut il retenir pour considérer que la condition est réalisée dans le délai fixé dans l'avant contrat ?

Le contentieux sur les promesses se poursuit et continue d'alimenter une jurisprudence abondante.

La plupart des actes de vente de transmission immobilière sont précédés d'un avant- contrat

(promesses unilatérales de vente ou compromis de vente) afin de préparer l'acte définitif.

L'avant contrat prévoit généralement que le contrat définitif, soit conclu sous la condition suspensive, le plus souvent sous condition de l'obtention par le débiteur d'un prêt lui permettant le financement de l'opération envisagée.

Lorsque le prêt a été accordé par la banque au futur acquéreur, quelle date faut il retenir pour considérer que la condition est réalisée dans le délai fixé dans l'avant contrat ?

- **La réalisation de la condition suspensive dans le délai**

L'article 1168 du Code civil dispose que "*l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas*",

L'article 1176 précise que, "*lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé*".

Dans le cadre d'un contrat de prêt sous condition suspensive, il ne suffit pas que la condition se soit réalisée, encore faut-il qu'elle le soit dans le délai imparti par les parties lors de la signature de l'avant contrat.

Lorsque la condition suspensive consiste dans l'obtention d'un prêt destiné à permettre le financement de l'acquisition d'un bien immobilier, il faut savoir quelle date il faut prendre en considération :

Est-ce **la date d'autorisation du prêt par la banque** qui doit être retenue pour se prononcer sur le point de savoir si la condition suspensive s'est effectivement réalisée dans le délai, ou bien s'il ne faut pas plutôt prendre en compte **la date de transmission de l'offre de prêt à l'acquéreur** ?

La Cour de cassation a décidé dans son arrêt en date du 11 mai 2011 que **c'est la date de transmission de l'offre de prêt à l'acquéreur qui sert de critère d'appréciation de la réalisation de la condition dans le délai prévu à cet effet (Cass. civ. 3, 11 mai 2011, n° 10-14.536,)**

En l'espèce, une promesse synallagmatique de vente d'immeuble avait été conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire.

Un avenant avait ensuite été signé par les parties, stipulant que le prêt devait être obtenu dans le mois suivant la signature de l'avenant, à peine de caducité de la promesse.

Le vendeur ayant refusé de signer l'acte de vente, les acquéreurs l'ont assigné pour se voir déclarer propriétaires de l'immeuble, ce qu'avaient admis les premiers juges qui avaient retenu que la date d'autorisation du prêt était antérieure à l'expiration du délai prévu par l'avenant de la promesse et qu'il importait peu que cet accord ait été notifié aux acquéreurs postérieurement à l'expiration de ce délai.

Leur décision est cassée, sous le visa de l'article 1176 du Code civil, au motif "**qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la banque n'avait transmis à l'acquéreur une offre de prêt que le 24 décembre 2004, après l'expiration du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé**".

Il convient de rappeler qu'il appartient au débiteur de démontrer qu'il a accompli les démarches permettant la réalisation de la condition,

Cette affaire ne concerne pas le litige de savoir si l'acquéreur avait effectué les démarches pour avoir un prêt conforme mais de vérifier que la condition suspensive s'était bien réalisée dans le délai prévu contractuellement.

Il ne faut pas confondre le contentieux relatif au accomplissement de la condition suspensive par la faute ou négligence du débiteur et la défaut de réalisation de la condition dans le délai imparti.

Cet arrêt est important car le vendeur pourrait considérer que la défaillance de la condition suspensive entraîne la caducité de la promesse, et qu'il ne pourrait être contraint de signer l'acte définitif.

Dans une autre affaire, la Cour de cassation avait décidé dans un arrêt en date du 23 juin 2010 que 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 contractuelles.

Dans ce litige, les époux acquéreurs produisaient une attestation de la banque établissant qu'ils avaient obtenu le prêt sollicité avant la date d'expiration de la validité de la condition suspensive.

Le candidat acquéreur devra donc veiller à transmettre une offre de prêt ferme et définitive au vendeur avant le terme pour éviter que celui-ci soulève la caducité de la promesse.

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) : <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

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67