



Vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt

Jurisprudence publié le **06/04/2021**, vu **3150 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En cas d'achat immobilier à crédit, la vente est nécessairement conclue sous la condition suspensive d'obtention du prêt

En cas d'achat immobilier à crédit, la vente est nécessairement conclue sous la condition suspensive d'obtention du prêt

Dans un arrêt rendu le 14 janvier 2021, la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise qu'un prêt accordé à un montant inférieur au montant maximal prévu doit être considéré comme conforme aux stipulations contractuelles, et ce même s'il ne permet pas de couvrir l'intégralité du paiement du prix.

Il arrive souvent que l'on reproche à un candidat acquéreur de ne pas justifier la réalisation de la condition suspensive dans les termes contractuels.

Très souvent, il est mentionné dans l'avant-contrat que les acquéreurs doivent recourir à un prêt d'un montant maximum.

Peux-t-on considérer que si l'acquéreur n'a pas sollicité un prêt conforme aux stipulations contractuelles et notamment, si il sollicite une somme inférieure au montant maximal prévu, la promesse est caduque ?

La Haute juridiction a été amenée à se prononcer sur le point de savoir si l'acquéreur avait justifié de la réalisation de la condition suspensive dans les délais.

Dans cette affaire, un compromis de vente avait été signé entre les parties et prévoyait, notamment que le couple (acquéreur), sollicite un prêt principal et prêt relais, à titre de condition

suspensive.

Finalement , le couple renonce à solliciter la totalité des prêts , ce qui emporte la décision du vendeur de considérer que l'avant contrat est caduc.

Les acquéreurs assignent le vendeur en perfection de la vente considérant que la condition est réalisée si l'acquéreur obtient un prêt qu'il a demandé pour une somme inférieure au montant maximal prévu.

Le point le plus important à prendre en considération est que le montant du prêt à prendre en considération était le montant maximum

Dans un premier temps, la Cour d'Appel constate la caducité de la promesse de vente du fait de la non-réalisation de la condition suspensive et fait droit aux demandes du vendeur.

Les acquéreurs forment un pourvoi en cassation et considèrent que la cour d'Appel a violé l'article 1104 du code civil car ils considèrent que la condition suspensive est réalisée.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel pour violation de l'article 1103 du code civil, aux termes duquel « **les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits** ».

Il fallait donc confronter l'offre de prêt obtenue de la banque aux stipulations contractuelles pour s'assurer que la condition suspensive était réalisée.

La Cour de Cassation a jugé que lorsque les acquéreurs sous condition ont demandé et obtenu un prêt d'un montant inférieur au maximum envisagé dans la condition suspensive, celle-ci est réalisée. Cass. 3e civ., 14 janv. 2021, n° 20-11.224, F-P : JurisData n° 2021-000241

La jurisprudence rappelle régulièrement les obligations de l'emprunteur qui doit démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse , à défaut de quoi , les juges du fond décident que l'emprunteur a empêché la réalisation de la condition suspensive. (CIV,1^{ère} 7 mai 2002 n099-17520).

La faute peut également résulter du fait pour l'acquéreur de ne pas avoir justifié auprès du vendeur des démarches pour obtenir son prêt que l'avant-contrat lui imposait d'effectuer. La

jurisprudence se montre parfois sévère à l'égard de l'acquéreur qui ne respecte pas scrupuleusement les prévisions de l'avant-contrat (Cass. 3^e civ. 13-1-1999 n° 97-14.349 : RJDA 3/99 n° 254).

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

FAX: 01.76.50.19.67