Image not found or type unknown

Absence de mise en jeu d’une clause pénale en cas de recours à un courtier

publié le **20/02/2014**, vu **3151 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

La Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 12 février 2014 qu’un acquéreur a satisfait à son obligation de déposer une demande de prêt auprès d’un organisme financier en ayant sollicité un courtier spécialisé en prêt immobilier.

~~La Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 12 février 2014 qu’un acquéreur a satisfait à son obligation de déposer une demande de prêt auprès d’un organisme financier en ayant sollicité un courtier spécialisé en prêt immobilier.

Plus précisément, la Cour de cassation a estimé que, d’une part, les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du Code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur de déposer une demande de crédit dans un certain délai, cette obligation contractuelle étant de nature à accroître les exigences de ce texte et d’autre part, ayant relevé qu'en s'adressant à un courtier en prêts immobiliers, l'acquéreur avait satisfait à l'obligation de déposer une demande de prêt auprès d'un organisme financier, et constaté qu'une banque lui avait signifié un refus de prêt, la cour d'appel en a exactement déduit que la non-réalisation de cette condition suspensive ne lui était pas imputable et que la demande de versement de la clause pénale ne pouvait être accueillie.

En l’espèce, des époux consentent, par acte sous seing privé, une promesse de vente au profit d'un acquéreur.

Une condition suspensive d'obtention d'un prêt est prévue dans l’acte selon laquelle l’acquéreur s'engage à déposer sa demande dans un délai de 10 jours.

Les vendeurs lui reprochant de ne pas avoir justifié du dépôt de sa demande dans le délai contractuel, l'assignent en paiement afin d’obtenir la mise en jeu de la clause pénale.
Les juges d’appel rejettent l’argumentation des vendeurs.

Ces derniers forment un pourvoi en cassation.

Toutefois, la Cour de cassation rejette leur pourvoi en confirmant la position adoptée par les juges d’appel.

La Haute Cour considère que :

- d'une part, les dispositions d'ordre public de l'article L. 312-16 du Code de la consommation interdisent d'imposer à l'acquéreur de déposer une demande de crédit dans un certain délai, cette obligation contractuelle étant de nature à accroître les exigences de ce texte.

-d'autre part, ayant relevé qu'en s'adressant à un courtier en prêts immobiliers, l'acquéreur avait satisfait à l'obligation de déposer une demande de prêt auprès d'un organisme financier, et constaté qu'une banque lui avait signifié un refus de prêt, la cour d'appel en a exactement déduit

que la non-réalisation de cette condition suspensive ne lui était pas imputable et que la demande de versement de la clause pénale ne pouvait être accueillie.

Je me tiens à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Cass. 3ème civ,12 février 2014, n° 12-27.182

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés