



La réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt immobilier

publié le **07/06/2011**, vu **4362 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Dans un arrêt récent, la Cour de cassation a précisé qu'une condition suspensive d'octroi d'un prêt n'est réalisée que par la transmission de l'offre à l'acquéreur et non pas dès l'émission de l'offre par l'établissement de crédit

La Cour de cassation a rendu une décision récente en date du 11 mai 2011 venant préciser la date de réalisation d'une condition suspensive lors de l'octroi d'un prêt.

Plus précisément, convient-il de considérer que la condition est réalisée dès l'émission de l'offre par la banque ou au moment de la réception de l'offre de prêt par les acquéreurs?

L'article L.312-16 du Code de la consommation relatif à la protection de l'acquéreur immobilier ne fournit aucune précision sur le moment précis de l'obtention d'un prêt.

Or, cette question revêt en pratique une importance non négligeable dans la mesure où lorsqu'un contrat est conclu sous condition suspensive, celui-ci est caduc si la condition ne s'est pas réalisée dans le délai imparti conformément aux dispositions de l'article 1176 du Code civil.

En l'espèce, un prêt a été octroyé par un établissement de crédit deux jours avant l'extinction de la promesse, mais n'a été notifié aux acquéreurs que huit jours après le terme prévu dans ladite promesse. Le vendeur a refusé de régulariser l'acte authentique de vente en invoquant la caducité de la promesse.

La Cour d'appel ne lui a pas donné satisfaction en considérant que la condition était réalisée à la date de l'autorisation du prêt, et ce, en dépit de la notification tardive de l'offre aux acquéreurs.

Au visa de l'article 1176 du Code civil, la Cour de cassation censure l'arrêt et rappelle dans cette décision que la condition n'a été réalisée que par la transmission de l'offre par l'acquéreur.

Civ. 3ème. 11 mai 2011, n° 10-14536.