



JURIDIQUE

Condition suspensive d'obtention d'un prêt et caractérisation de la faute de l'acquéreur

Une promesse de vente est conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt remboursable en 2 ans entre une société propriétaire et des époux. Une banque oppose un refus, une autre ne donne qu'un accord de principe. La signature de la vente n'ayant pas eu lieu, le vendeur reproche à l'acquéreur d'avoir empêché la réalisation de la condition suspensive en demandant un prêt non conforme aux stipulations de la promesse de vente et réclame le versement d'une somme au titre de la clause pénale.

Les époux acquéreurs se voient condamnés par la cour d'appel à verser le montant de la somme séquestrée au titre de dépôt de garantie, à savoir 5000 euros. Elle retient dans un premier temps qu'aucune faute ne peut leur être reprochée pour avoir sollicité un prêt non conforme au contrat car la banque leur aurait de toute façon refusé le prêt en raison d'une insuffisance de capacités financières. Elle souligne néanmoins que les acquéreurs n'auraient pas pu rembourser leur crédit au vu de leurs ressources mensuelles et que la non-réitération est par conséquent de leur faute, car ils se sont engagés avec une légèreté blâmable.

La cour de cassation ne va pas suivre ce raisonnement. Selon la haute juridiction, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations relatives à l'absence de faute des acquéreurs dans la défaillance de la condition suspensive. Elle ajoute également qu'un accord de principe ne constitue pas une offre ferme et sans réserve caractérisant l'obtention d'un prêt.

Pour résumer :

Le principe :

La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement (art. 1304-3 du Code civil) => l'un des contractants n'a pas respecté la force obligatoire du contrat, a manqué à l'un de ses devoirs contractuels.

Un tel manquement peut ainsi être constaté lorsque la réalisation de l'événement dépend en partie du comportement de l'un des cocontractants => on fait jouer la clause pénale prévue au contrat



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Applications jurisprudentielles :

Celui qui acquiert sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, a le devoir de faire une demande de prêt. S'il ne le fait pas, il ne peut alors plus se prévaloir de la condition qui avait été insérée en sa faveur : la condition suspensive est réputée accomplie (Cass. 3e civ., 8 juin 2023, n° 22-10.633).

Celui qui effectue une demande de prêt qui n'est pas conforme à ce qui était prévu contractuellement se met en faute, sauf s'il parvient à prouver que la banque aurait de toutes façons refusé le prêt en raison de l'insuffisance des capacités financières de l'acquéreur (Cass. 3e civ., 9 nov. 2023, n° 22-13.900).

- [Cour de cassation, 3e civ., 9 novembre 2023, n°22-13.900](#)