

**RDI 1998 p.109****Promesse de vente, condition d'obtention du prêt et indemnité d'immobilisation  
(Civ. 1<sup>re</sup>, 13 nov. 1997, *SCI Voitey et Roiena c/ Gabizon*)**

**Jean-Claude Groslière, Professeur émérite à l'Université de Pau**  
**Corinne Saint-Alary-Houin, Professeur à l'Université des sciences sociales de Toulouse**

Il s'agissait dans cette affaire d'une promesse de vente rédigée avec soin et comportant toutes les indications que la pratique a appris à fournir pour éviter les difficultés de mise en oeuvre. Néanmoins deux problèmes sont apparus.

Le premier concerne la condition d'obtention d'un prêt et le jeu de l'article 1178 c. civ. ; la promesse stipulait qu'il s'agissait d'un prêt de 550 000 F, d'une durée non supérieure à cinq ans et pour un taux de 13 % l'an. Or le bénéficiaire ne produisait devant le tribunal qu'une correspondance établissant seulement qu'il avait demandé la translation d'une hypothèque prise en garantie d'un prêt antérieur... ; en revanche il ne prouvait pas avoir demandé un prêt complémentaire.

Les juges du fond ont estimé que la demande de prêt n'était pas conforme aux stipulations de la promesse et que le bénéficiaire n'avait pas fait les diligences nécessaires ; ils en ont conclu que la défaillance de la condition était son fait et que l'article 1178 s'appliquait de sorte que la condition était censée accomplie.

Pour échapper à cette solution, le pourvoi soutenait que seule une clause manuscrite peut écarter la condition suspensive prévue par les articles L. 312-15 et s. du code de la consommation ; il voulait en déduire qu'à défaut d'une telle clause la condition existe nécessairement de sorte que le bénéficiaire est toujours en droit de s'en prévaloir même s'il entend solliciter un prêt d'un montant supérieur. L'argument ne tient pas parce que c'est le prêt tel qu'il a été spécifié dans la promesse qui doit être demandé et non un prêt différent ; il a du reste été jugé que l'on ne pouvait pas reprocher à un acquéreur d'avoir refusé un prêt équivalent dès lors que les parties n'étaient pas convenues d'un autre mode de financement susceptible de se substituer au prêt non obtenu (Civ 3<sup>e</sup>, 9 nov 1988, *D.* 1989. *Somm.* 340, obs. Aubert, *JCD* 1989.II.21296, note Thuillier).

L'argument doit être écarté pour une deuxième raison : c'est qu'il aboutit à éliminer complètement l'article 1178 c. civ. ; or il n'est pas admissible que l'inertie ou les manoeuvres qui mettent obstacle à la réalisation de la condition ne soient pas sanctionnées (Civ. 3<sup>e</sup>, 4 févr. 1987, *RTD civ.* 1988.542, obs. Mestre ; *Comm.*, 23 nov. 1993, *ibid.* 1994.862 , obs. Mestre ; Civ. 1<sup>re</sup>, 25 oct. 1994, *Contrats Conc. Consom.* 1995.22 obs. Raymond ; *adde*, Civ 1<sup>re</sup>, 5 nov. 1996, cette *Revue* 1997.93  ; Civ. 3<sup>e</sup>, 29 juin 1994, *ibid.* 1995.120  ; Dijon, 10 nov. 1994, *ibid.* 1996. 80  ; Versailles, 12 août 1994, *ibid.* 1995.339 .

Le second problème concerne le sort de l'indemnité d'immobilisation, qui dépend de l'accomplissement ou de la défaillance de la condition. En l'espèce le notaire qui avait été choisi comme séquestre de la somme en question s'était hâté de la restituer à l'acquéreur dès que le refus de la banque lui avait été annoncé.

Les juges du fond avaient considéré qu'il avait commis une faute pour ne s'être pas assuré de la défaillance de la condition ; le pourvoi invoquait l'article L. 312-16 du code de la consommation qui oblige à restituer immédiatement « toute somme versée d'avance ».

Si ce texte a pour but d'éviter les lenteurs, les atermoiements préjudiciables aux consommateurs, il ne doit pas aboutir à créer un réflexe incontrôlé ou une routine imprudente.

**Mots clés :**

**VENTE** \* Promesse de vente \* Condition