

Recueil Dalloz 2008 p.545

Défaillance de la condition suspensive et diligences de l'acquéreur

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

30-01-2008

n° 06-21 ►. ◀117 (n° 82 FS-P+B+I)

Sommaire :

Une SCI a consenti une promesse de vente d'un tènement immobilier sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de 900 000 euros sur une durée maximale de 15 ans à un taux d'intérêts ne pouvant excéder 9 % l'an. Les acquéreurs ayant renoncé à l'acquisition en raison du refus des établissements bancaires contactés, les vendeurs les ont assignés en paiement de l'indemnité prévue par le contrat, invoquant leur manque de diligence dans l'accomplissement des formalités relatives à la réalisation de la condition suspensive.

Pour rejeter la demande, un arrêt avait retenu que si le courrier de la banque en date du 17 octobre 2002 ne mentionnait ni la durée du prêt sollicité, ni le taux d'intérêts, on ne saurait pour autant en déduire que le refus opposé l'avait été pour des raisons tenant à une demande irréaliste sur ces deux points ; qu'il était établi que la condition à laquelle était subordonnée la validité de l'acte ne s'était pas produite et qu'il n'était nullement démontré que ce soit par la faute de la carence des acquéreurs.

En statuant ainsi, alors qu'il appartenait aux acquéreurs de démontrer que la demande de prêt était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente, la cour d'appel a violé l'article 1178 du code civil, ensemble l'article 1315 de ce code  (1).

Demandeur : Harlow (Epx)

Défendeur : Mountain investments (Sté)

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 16e ch. A 04-10-2006 (Cassation)

Texte(s) appliqué(s) :

Code civil - art. 1178 - art. 1315

Mots clés :

VENTE * Promesse de vente * Condition suspensive * Prêt * Caractéristique * Conformité

[\(1\)](#) Le présent arrêt rappelle une solution classique, relative à la charge de la preuve de l'accomplissement des formalités nécessaires à la réalisation d'une condition suspensive. En l'espèce, une promesse de vente avait été conclue sous condition suspensive d'obtention d'un prêt. Excipant du refus des établissements bancaires contactés, les acquéreurs avaient finalement renoncé à la transaction. Les vendeurs les assignèrent en paiement de l'indemnité d'immobilisation, soutenant que ces prêts n'avaient été refusés qu'en raison du comportement de leurs cocontractants, qui n'avaient pas procédé aux diligences nécessaires.

Ils furent déboutés en appel, au motif que la lettre de refus produite à l'instance, qui ne reprenait aucune des caractéristiques du prêt fixées dans la promesse, ne démontrait pas que la condition avait

défailli par la faute ou la carence des acquéreurs.

La Cour de cassation censure au visa des articles 1178 et 1315 du code civil, rappelant une solution bien assise : c'est à l'acquéreur de démontrer qu'il a demandé un prêt conforme aux stipulations de la promesse (V., par exemple, Civ. 1re, 19 juin 1990, Bull. civ. I, n° 175 ; Defrénois 1990. 358, obs. Aubert ; 9 févr. 1999, Bull. civ. I, n° 50 ; RDI 1999. 274, obs. Groslière  ; Defrénois 1999. 755, obs. Aubert ; sol. constante). S'il ne rapporte pas cette preuve, la condition est réputée accomplie (art. 1178 c. civ.). Le contrat est alors formé et le débiteur fautif doit être condamné à verser l'indemnité prévue.

Cette solution est une simple application de l'article 1315 qui dispose, dans son alinéa second, que celui qui se prétend libéré doit prouver l'exécution de son obligation. Une fois l'obligation de solliciter un prêt conforme aux stipulations contractuelles démontrée par le promettant (cette preuve s'infère de l'*instrumentum* constatant la promesse), il incombe au bénéficiaire de prouver l'accomplissement des diligences requises (le débiteur de la condition doit solliciter un prêt exactement conforme aux stipulations contractuelles, sauf si le prêt stipulé à l'acte de vente excédait les possibilités financières de l'emprunteur, qui avait demandé un engagement de durée inférieure à celle contractuellement prévue : Civ. 3e, 12 sept. 2007, D. 2008. Jur. 329, note Martin  ; mais solliciter un prêt d'un montant supérieur est une faute : Civ. 3e, 19 mai 1999, Bull. civ. III, n° 120 ; D. 2000. Jur. 692, note Ardeeff  ; JCP 2000. II. 10336, note Elhoueiss ; en revanche, une seule demande conforme suffit : Civ. 3e, 8 déc. 1999, Bull. civ. III, n° 240 ; RTD civ. 2000. 328, obs. Mestre et Fages  ; Defrénois 2000. 254, obs. Mazeaud ; CCC 2000, n° 76, note Leveneur ; JCP E 2001. 270, obs. Mainguy). Par suite, la motivation des juges du fond, qui avaient inversé la charge de cette preuve en écartant la faute des acquéreurs au motif qu'elle ne se déduisait pas des pièces produites par les vendeurs, encourait logiquement la cassation.

G. Forest