

RDI 2008 p.37

Une vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt peut être déclarée caduque pour insuffisance de la capacité financière de l'emprunteur

Cour de cassation, 3^e civ., 12 septembre 2007, *M^{me} X... c/ Epx Y.* - Pourvoi n° 06-15640, n° 785 FS-PB

Henri Heugas-Darraspen, Docteur en Droit, Chargé d'enseignement à l'Université de Panthéon-Assas (Paris II)

Sur le premier moyen : [...]

Mais attendu qu'ayant constaté que le crédit agricole avait expliqué, études de simulation à l'appui, que le prêt sur 12 ans avait été refusé eu égard à une insuffisance de capacité financière compte tenu des emprunts déjà en cours, la cour d'appel, qui a souverainement relevé, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, que si la durée d'emprunt n'était pas conforme aux prévisions de la convention, les calculs produits par la banque démontraient qu'un prêt, fût-il sur 15 ans, excédait de même les possibilités financières de M. Y..., a pu en déduire que c'était sans faute de sa part que la condition suspensive avait défaillié ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé,

[...]

Par ces motifs : rejette le pourvoi ;

Observations


Cet arrêt destiné à être publié au bulletin civil, se prononce sur une question à ce jour inédite et pourtant essentielle : dans une acquisition sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, la condition est-elle réputée accomplie si les possibilités financières de l'emprunteur empêchent l'octroi de tout prêt ? La réponse qui se situe en dehors du dispositif du droit de la consommation, c'est-à-dire qui ne concerne pas en particulier le domaine des emprunts immobiliers des personnes physiques, pourrait cependant s'appliquer, *mutatis mutandis*, à l'emprunteur relevant de l'article L. 312-16 du code de la consommation.

Le contexte de l'emprunt en cause demeure immobilier. M^{me} X... a vendu aux époux Y... par acte sous seing privé du 21 mars 2001, des bâtiments à usage agricole sous la condition suspensive de l'obtention au plus tard le 1^{er} décembre 2002, d'un prêt d'une durée de 15 ans au taux de 6 % pour un montant égal à celui du prix de vente. Le Crédit agricole a refusé aux époux Y. un prêt de 12 ans le 22 novembre 2002 et le 12 février 2003 un prêt sur 10 ans. M^{me} X., vendeuse, soutenant que la condition suspensive avait défaillié par la faute des époux Y... a demandé leur condamnation au paiement du prix de vente.

Sur refus des juges du fond d'admettre cette demande (Paris, 2^e ch., Sect. A, 14 déc. 2005), la

requérante s'est pourvue en cassation mais sans succès : son pourvoi est rejeté pour les motifs reportés ci-dessus, d'insuffisance de la capacité financière des acquéreurs.

Cette décision mérite quelques observations.

En premier lieu, conformément à une jurisprudence bien établie, à partir du moment où l'acte prévoit que l'acquéreur doit solliciter un prêt conforme aux caractéristiques prévues, le fait de ne pas s'y conformer et de ne pas en reporter la preuve est fautif et la condition suspensive est réputée accomplie (Civ. 1^{re}, 13 nov. 1997, pourvoi n° 95-18.276, Bull. civ. I, n° 310). Encore est-ce plus vrai si l'emprunteur, de multiples façons, a empêché par sa faute l'obtention du prêt, par exemple en ne produisant aucune demande de prêt (Civ. 1^{re}, 9 févr. 1999, pourvoi n° 97-10.195, Bull. civ. I, n° 50) ou en produisant un refus de demande d'un prêt supérieur au prix de vente (Civ. 3^e, 14 mars 2007, pourvoi n° 06-11.152, inédit). Or, en l'espèce, un prêt n'a pas été sollicité sur une durée de 15 ans comme convenu et, malgré tout, la condition a été considérée comme accomplie. Cela n'est pas de nature à inciter les parties à rédiger minutieusement les caractéristiques des prêts à solliciter. Demeure en effet d'actualité ce que nous écrivions : « concrètement, pour éviter toute difficulté, la clause d'obtention d'un prêt mériterait d'être rédigée de manière à être la plus précise possible, s'agissant des caractéristiques des prêts à obtenir (type de prêt, durée, voire taux maximum, montant, etc..) et du nombre des demandes à effectuer auprès des établissements de crédit. Le contrôle judiciaire en serait facilité ainsi que la sécurité des opérations » (obs. sous arrêt Civ. 3^e, 2 juill. 2002, pourvoi n° 99-17.520, Bull. civ. III, n° 124, RD imm. 2002. 381 .

En second lieu, et c'est une conséquence de la première observation, le pouvoir des juges de fond s'en trouve dorénavant accru puisqu'ils sont amenés à apprécier de manière large l'accomplissement de la condition par rapport à la solvabilité de l'emprunteur. Ce faisant, l'arrêt n'ajoute-t-il pas une condition suspensive implicite de refus de tout prêt ? Pourtant, en cas d'impossibilité d'obtenir un prêt, l'on voit mal comment ne pas conclure pour le bénéficiaire à la défaillance de la condition.