

# La condition suspensive, “réputée accomplie”, relative à l’obtention d’un prêt bancaire, dans une vente immobilière. Subtiles nuances ou éternelles incertitudes?

Blandine Mallet-Bricout

## ► To cite this version:

Blandine Mallet-Bricout. La condition suspensive, “réputée accomplie”, relative à l’obtention d’un prêt bancaire, dans une vente immobilière. Subtiles nuances ou éternelles incertitudes?: (À propos de deux décisions de la 3e Chambre civile de la Cour de cassation). La Revue Juridique Themis, Université de Montreal, Faculté de Droit, 2009, 22 pages de la revue (10), page 299. hal-00426938

HAL Id: hal-00426938

<https://hal-univ-lyon3.archives-ouvertes.fr/hal-00426938>

Submitted on 28 Oct 2009

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



# La condition suspensive, « réputée accomplie », relative à l'obtention d'un prêt bancaire, dans une vente immobilière. Subtiles nuances ou éternelles incertitudes ? (À propos de deux décisions de la 3<sup>e</sup> Chambre civile de la Cour de cassation)\*

Blandine MALLET-BRICOUT\*\*

## Résumé

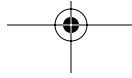
*En droit français, le contentieux relatif à l'article 1178 du Code civil est récurrent. Cet article vise l'hypothèse du contrat conclu sous une condition suspensive et dispose : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ». Cette règle crée ainsi une fiction juridique, celle de la réalisation de la condition alors même que le débiteur a commis une*

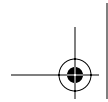
## Abstract

In French Law, litigation on article 1178 of the civil code is recurrent. This provision, which concerns the hypothesis of a contract concluded under a suspensive condition, states: "A condition is deemed fulfilled where it is the debtor, bound under that condition, who has prevented it from being fulfilled". Then, this rule creates the juridical fiction of the fulfillment of the condition, whereas the debtor committed a

\* Il s'agit des arrêts de la 3<sup>e</sup> Chambre civile du 12 septembre 2007 et du 30 janvier 2008. Sur le site <[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)> : arrêts n° 06-15640 et 06-21117. Ces arrêts sont reproduits, en annexe, à la fin de la présente étude.

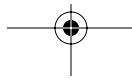
\*\* Professeur à l'Université de Lyon (Jean Moulin).

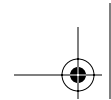




*faute qui en a empêché l'accomplissement. Dans deux arrêts récents de la Cour de cassation, les juges français s'intéressent, de manière apparemment contradictoire, aux effets de l'article 1178: l'application de cette disposition a en effet pour conséquence la conclusion définitive du contrat. Or, cela peut engendrer de graves difficultés pratiques lorsque cette disposition est appliquée à l'hypothèse d'une vente immobilière assortie de la condition d'obtention, par l'acquéreur, d'un prêt bancaire permettant de financer l'opération. Lorsque la condition n'est pas réalisée – et donc que le prêt n'est pas obtenu – par la faute de l'acquéreur, faut-il privilégier une lecture stricte de l'article 1178 ou une approche plus pragmatique de la situation? La jurisprudence française semble osciller entre ces deux positions.*

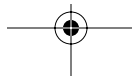
fault which precluded this fulfillment. In two recent decisions of the Cour de cassation, French judges examine in an apparently contradictory way the consequences of article 1178: the application of this provision results in fact to the final closing of the contract. Now, it can generate great practical problems when this provision applies to the sale of a real estate, concluded under the suspensive condition that the buyer has to obtain a loan. When this condition is not fulfilled – and the loan is not obtained – on account of the buyer's fault, is it better to admit a strict application of article 1178, or on the contrary, to give priority to a more pragmatic approach of that situation? French case law does not seem to be fixed on that point.

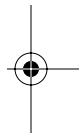
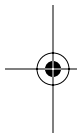
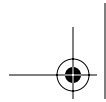




## Plan de l'article

<b>Introduction</b> .....	303
<b>I. La fiction de la condition</b>	
<b>« réputée accomplie »</b> .....	305
A. La force de la fiction.....	306
B. La différenciation des enjeux .....	307
<b>II. La faute du débiteur obligé</b>	
<b>sous la condition suspensive</b> .....	309
A. La caractérisation de la faute .....	309
B. La charge de la preuve de la faute .....	313
<b>III. Les hésitations de la Cour de cassation :</b>	
<b>approche pragmatique ou respect</b>	
<b>de la loi des parties ?</b> .....	315
A. La force obligatoire du contrat en question .....	316
B. Le choix d'une approche pragmatique .....	317
<b>Annexe : Texte des arrêts commentés</b> .....	319







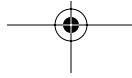
Deux affaires récentes mettent en lumière les difficultés rencontrées par la Cour de cassation française dans l'application de l'article 1178 du Code civil, qui instaure une sanction exemplaire fondée sur une fiction parfaite, en cas de faute du débiteur dans la mise en œuvre d'une condition suspensive : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »<sup>1</sup>

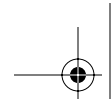
Les deux affaires ont bien des points communs, alors même que leurs solutions respectives semblent s'opposer : dans l'une et l'autre espèces, le vendeur d'un bien immobilier a consenti à son cocontractant une promesse de vente (2<sup>e</sup> espèce) ou une vente (1<sup>ère</sup> espèce) sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la condition précisant le montant du prêt, sa durée et son taux maximal. À la suite d'un refus de prêt opposé par l'établissement bancaire sollicité par le futur acquéreur, le vendeur déçu soutint que la condition avait défailli par la faute de celui-ci. Dans la première espèce, il est en effet avéré que l'acquéreur a fait des demandes de prêt d'une durée inférieure à celle fixée dans la condition suspensive.

Dans la seconde espèce, le vendeur reproche au bénéficiaire de la promesse d'avoir « manqué de diligence dans l'accomplissement des formalités relatives à la réalisation de la condition suspensive », celui-ci n'étant manifestement pas en mesure de démontrer qu'il a fait des demandes de prêt conformes aux stipulations contractuelles. Le contexte de ces deux décisions est donc fort similaire. La solution de la Cour de cassation est pourtant fondée sur une argumentation différente dans l'un et l'autre cas. Dans l'espèce du

---

<sup>1</sup> L'article 1503 du *Code civil du Québec* pose une règle similaire : « L'obligation conditionnelle a tout son effet lorsque le débiteur obligé sous telle condition en empêche l'accomplissement ». Sur cette disposition, voir Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 2006, n° 2495, p. 1414 et 1415, et les références citées. Le projet de réforme du Code civil français – dans sa partie relative au droit des contrats, actuellement à l'étude au ministère de la Justice, envisage de réécrire ainsi l'article 1178 (art. 120 du projet) : « La condition est réputée accomplie si celui qui avait intérêt à sa défaillance en a empêché l'accomplissement. Elle est réputée non réalisée si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt. »



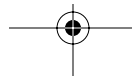
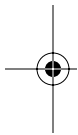


30 janvier 2008, la troisième chambre civile reprend une solution bien assise et la réaffirme avec force – s’agissant d’un arrêt de cassation : au visa des articles 1178 et 1315 du Code civil, « il appartenait aux acquéreurs de démontrer que la demande de prêt était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente »<sup>2</sup>. Ceux-ci n’ayant pas rapporté cette preuve, il en résulte qu’ils doivent verser au vendeur l’indemnité prévue dans la promesse de vente pour un tel cas, en application de l’article 1178. Dans l’espèce du 12 septembre 2007, au contraire, la Cour de cassation rejette le moyen du pourvoi qui reprenait précisément cette argumentation classique, en considérant que la Cour d’appel a pu souverainement relever « 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 [durée fixée au contrat de vente], excédait de même les possibilités financières de M. Y [acquéreur] » et donc que la condition suspensive avait défailli sans faute de sa part, ce qui écartait l’application de l’article 1178.

Comment justifier une telle disparité de solutions<sup>3</sup>? Le contentieux fondé sur l’application de l’article 1178 du Code civil est récurrent : les arrêts de cours d’appel se bousculent et ceux rendus par la Cour de cassation ne sont pas rares non plus. Une nécessaire harmonisation des solutions s’impose donc, alors même que la Haute Cour semble éprouver quelque difficulté à asseoir sa position. On peut penser en effet, à la lecture comparée de ces deux arrêts, que la Cour de cassation hésite à tirer toutes les conséquences de la *fiction* instaurée par l’article 1178 (I). Afin d’atténuer la force juridique de ce mécanisme légal, elle glisse de l’automatisme de la règle posée dans cette disposition à une appréciation nuancée de la *faute* du débiteur obligé sous la condition suspensive (II). Or, cette jurisprudence ne manque pas de susciter de vives interrogations, la Cour de cassation semblant hésiter entre pragmatisme juridique et respect de la loi des parties (III).

<sup>2</sup> Déjà en ce sens : Civ. 1<sup>re</sup>, 13 nov. 1997, *Bull. civ. I*, n° 310, p. 211 ; Defr. 1998, 358 obs. Aubert ; R.D. imm. 1999, 109, obs. Groslière ; Civ. 1<sup>re</sup>, 9 fév. 1999, *Bull. civ. I*, n° 50, p. 34 ; Defr. 1999, 755, obs. Aubert ; Civ. 1<sup>re</sup>, 7 mai 2002, *Bull. civ. I*, n° 124, p. 96.

<sup>3</sup> Précisons que ces deux arrêts sont publiés au Bulletin de la Cour de cassation.





## I. La fiction de la condition « réputée accomplie »

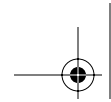
Au regard de la classification des conditions suspensives posée par le Code civil (condition casuelle, potestative, mixte – voir les articles 1169 et suiv.), il ne fait aucun doute que la condition suspensive d'obtention d'un prêt figurant dans un contrat de vente ou dans une promesse de vente immobilière relève de la catégorie des conditions mixtes, celles qui dépendent « tout à la fois de la volonté d'une des parties contractantes, et de la volonté d'un tiers » (art. 1171)<sup>4</sup>. On perçoit immédiatement la difficulté qui peut naître d'une telle condition, partiellement dépendante de la (bonne) volonté de la partie contractante, censée accomplir les démarches qui vont mettre le tiers (un établissement bancaire, dans nos espèces) en mesure de réaliser ou non la condition.

Alors que la condition potestative de la part de celui qui s'oblige est en principe nulle (art. 1174)<sup>5</sup>, la condition mixte ne l'est pas, ce

<sup>4</sup> La doctrine française nuance toutefois cette classification tripartite, en distinguant les conditions purement potestatives de celles qui sont simplement potestatives, certains auteurs défendant en outre l'idée selon laquelle les conditions simplement potestatives relèvent en réalité de la catégorie des conditions mixtes. Sur ce débat, voir notamment Jean CARBONNIER, *Droit civil, t. 4, Les obligations*, coll. « Thémis Droit privé », 22<sup>e</sup> éd., Paris, PUF, 2000, n<sup>o</sup> 135; Jacques et Yvonne FLOUR, Jean-Luc AUBERT et Éric SAVAUX, *Droit civil. Les obligations, t. 3, Le rapport d'obligation*, 4<sup>e</sup> éd., Paris, Sirey, 2006, n<sup>o</sup> 294 et suiv.; Sophie GJIDARA, « Le déclin de la potestativité dans le droit des contrats: le glissement jurisprudentiel de l'article 1174 à 1178 du code civil », LPA 2000.4 et suiv., plus spécifiquement n<sup>o</sup> 10 et suiv.

<sup>5</sup> La doctrine débat toutefois de la réalité en droit positif et de l'opportunité d'une telle nullité: voir, récemment, Bruno DONDERO, « De la condition potestative licite », *RTD civ.* 2007.677; William DROSS, « L'introuvable nullité des conditions potestatives », *RTD civ.* 2007.701; Mathias LATINA, *Essai sur la condition en droit des contrats*, thèse de doctorat, Paris, Université Panthéon-Assas, 2007: ces auteurs se rejoignent en ce qu'ils prônent la suppression de l'article 1174 et l'affirmation corrélative d'un principe de validité de la condition potestative, associé à un glissement du contentieux vers l'article 1178. Voir également: Stéphane VALORY, *La potestativité dans les relations contractuelles*, Aix-en-Provence, PUAM, 1999, préface de Jacques MESTRE; Jean-Jacques TAISNE, *La notion de condition dans les actes juridiques*, thèse de doctorat, Lille, Université Lille 2, 1977; Jacques GHESTIN, « La notion de condition potestative au sens de l'article 1174 du Code civil », dans *Études dédiées à Alex Weill*, Paris, Dalloz-Litec, 1983, p. 243. Notons que le projet de réforme du droit des contrats abandonne toute référence à la classification tripartite des conditions; le nouvel article 120 devrait dès lors constituer la disposition-phare pour ce qui concerne la question de la défaillance de la condition. Voir aussi l'article 119 relatif à la condition potestative (mais qui n'use pas expressément de cet adjectif).





qui crée le risque d'un comportement « contradictoire » du débiteur obligé sous cette condition : il pourrait en effet être tenté, dans certaines circonstances, de favoriser la défaillance de la condition plutôt que sa réalisation. L'article 1178 vient donc pallier ce risque en rééquilibrant en quelque sorte le traitement de la condition potestative et celui de la condition mixte : cette dernière n'est pas nulle, mais s'il s'avère que le débiteur obligé sous cette condition en a empêché l'accomplissement, elle sera « réputée accomplie ». Le législateur ne laisse pas l'une des parties contractantes tirer parti de sa propre dérobade, alors que l'autre serait naïvement dans l'attente de la réalisation de la condition.

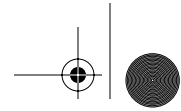
### A. La force de la fiction

La sanction du comportement fautif du débiteur obligé sous la condition mixte relève ainsi de la catégorie des fictions juridiques : plutôt que de le sanctionner par le versement d'une quelconque indemnité à l'autre partie, le Code civil frappe plus fort ! La condition, de suspensive qu'elle était jusqu'alors, se transforme par l'effet de l'article 1178 en une condition « réputée accomplie », avec les conséquences graves (excessives ?) que cela peut parfois entraîner, telle que la conclusion définitive d'un contrat... que le débiteur ne pourra pas honorer. L'incertitude originelle devient certitude fictive, il y a « acquisition forcée du droit définitif »<sup>6</sup> : l'équilibre conditionnel est désormais rompu, à titre de sanction, sévère et automatique, à l'égard de la partie contractante qui a mis sa volonté au service d'un dessein déloyal<sup>7</sup>. L'application littérale de l'article 1178 produit donc parfois des effets redoutables et contre-productifs, dans la mesure où faire « comme si » ne crée pas forcément une réalité que les parties seront en mesure d'assumer. On touche là les limites des fictions juridiques et un point sensible, celui justement de l'affaire du 12 septembre 2007.

<sup>6</sup> Jean-Maurice VERDIER, *Les droits éventuels, Contribution à l'étude de la formation successive des droits*, Paris, Rousseau, 1955, n° 253.

<sup>7</sup> Sur la faute, voir nos développements ci-dessous (II). Planiol et Ripert soulignaient déjà que l'article 1178 instaure une « sanction rigoureuse », mais que « la réparation la plus complète qu'on puisse offrir au créancier est l'exécution de l'obligation comme si la condition s'était accomplie » : Marcel PLANIOL et Georges RIPPERT, *Traité pratique de droit civil*, avec le concours d'Esmein, Radouant et Gabolde, 2<sup>e</sup> éd., t. 7, Paris, LGDJ, 1954, n° 1036.



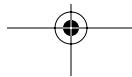


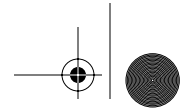
## B. La différenciation des enjeux

La sanction organisée par l'article 1178 est-elle cohérente au regard des enjeux qu'elle porte ? À la lecture des deux arrêts commentés, on comprend que l'enjeu n'était pas le même dans l'une et l'autre espèces : dans la première, le vendeur demandait la condamnation de l'acquéreur « au paiement du prix de vente », c'est-à-dire exigeait que la vente définitive de son bien à l'acquéreur soit prononcée judiciairement ; dans la seconde espèce, le vendeur se contentait d'exiger le versement par le bénéficiaire de la promesse d'une indemnité prévue au contrat dans une telle hypothèse. La disparité de ces demandes repose très probablement sur une différenciation observée dans la rédaction des actes de vente ou promesses de vente immobilière sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Manifestement, dans l'espèce du 12 septembre 2007, les parties, ayant conclu la vente par acte sous seing privé, n'avaient pas envisagé la situation traitée à l'article 1178 du Code civil.

Ce n'est que lorsque la défaillance de la condition est survenue que les vendeurs ont très probablement pris conseil et tenté d'agir sur le fondement de cette disposition. Dans l'autre espèce, au contraire, il n'est rien précisé quant au caractère sous seing privé ou notarié de la promesse de vente, mais tout laisse à penser qu'une clause avait été introduite au contrat, liant la défaillance fautive de la condition suspensive au versement d'une indemnité au vendeur déçu. Cette indemnité, fréquemment prévue dans les promesses ou ventes immobilières sous condition suspensive, vise à compenser l'immobilisation en pure perte de son bien par le vendeur, le futur acquéreur n'ayant pas fermement l'intention d'acquiescer celui-ci. Ce type de clause permet d'atténuer fortement l'effet rigoureusement automatique de l'article 1178, en excluant la conclusion définitive forcée du contrat de vente et en privilégiant plutôt une sanction indemnitaire, plus réaliste. Il y a là un détournement contractuel de la sanction prévue à l'article 1178, sans aucun doute bienvenu, à condition toutefois que la clause d'indemnisation liée à la défaillance fautive du débiteur soit rédigée de manière à s'harmoniser avec la clause, parfois distincte, consacrée aux diverses conditions suspensives et rappelant elle aussi les dispositions de l'article 1178<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> On observe en droit positif des pratiques notariales très diversifiées : certains actes dissocient la condition suspensive d'obtention d'un prêt des autres conditions suspensives du contrat, d'autres actes rassemblent toutes les conditions





Au final, la sanction du comportement fautif du futur acquéreur, envisagée comme unitaire par le législateur, se dédouble en pratique, selon la volonté des parties : soit celles-ci ne prévoient rien et la fiction de l'article 1178 jouera pleinement, soit elles insèrent au contrat une clause liant la défaillance fautive à une indemnisation contractuelle, ce qui permettra d'éviter la conclusion définitive forcée du contrat le cas échéant. On observera que l'une et l'autre solutions dépendront finalement de la rédaction du contrat de vente ou de promesse... et indirectement de l'intervention ou non au contrat d'un professionnel apte à conseiller efficacement les parties<sup>9</sup>.

Cette distinction explique probablement que la Cour de cassation n'entende pas traiter de manière identique l'une et l'autre situations au regard, pourtant, du même article 1178. La doctrine relève ainsi que la jurisprudence a diversifié les sanctions applicables, car « il n'est pas possible en effet de recourir en toute hypothèse à la sanction prévue par l'article 1178. Ainsi, on ne peut sans nier la réalité réputer acquis un prêt ou un agrément administratif que l'organisme compétent a refusé d'accorder »<sup>10</sup>. Les juges en effet, accordent bien souvent au vendeur déçu – sur sa demande – une indemnité ou la conservation du « dépôt de garantie » ou de « l'acompte » versé par le futur acquéreur<sup>11</sup>. La Cour de cassation prononce même parfois la résolution du contrat aux torts de la partie défaillante plutôt que d'appliquer l'article 1178, lorsque celui-ci est trop favorable au débiteur<sup>12</sup>. Dans ce but, elle s'intéresse essen-

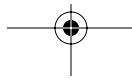
---

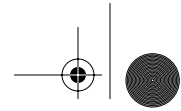
suspensives dans une seule et même clause tout en prévoyant une sanction spécifique (indemnité, art. 1178) en cas de défaillance fautive de la condition d'obtention de prêt. Certaines promesses, également, mêlent des clauses évoquant respectivement un dépôt de garantie, un séquestre, une indemnité, une clause pénale, sans que la cohérence de l'ensemble n'apparaisse clairement à la lecture de l'acte.

<sup>9</sup> Il arrive toutefois qu'un contrat rédigé devant notaire prévoie *expressément* que la défaillance fautive de la condition entraînera l'application stricte de l'article 1178, y compris à l'égard de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt (ex. de clause tirée de la pratique : « Si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable à l'acquéreur en raison de sa faute, le vendeur pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1178 du code civil et faire déclarer la ou les conditions suspensives réalisées et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. »). La gravité d'une telle clause doit bien sûr être soulignée.

<sup>10</sup> Jean-Jacques TAISNE, *Juriscl. civil.*, art. 1175 à 1180, mai 2004, n° 70.

<sup>11</sup> Voir C.A. Nancy, JCP.G. 1996.IV.2194.





tiellement à la faute commise par le débiteur obligé sous la condition suspensive.

## II. La faute du débiteur obligé sous la condition suspensive

Aborder la question de la faute du futur acquéreur dans la mise en œuvre de la condition revient largement à marcher sur un terrain accidenté, que les juges ont apparemment bien des difficultés à aplanir. Des incertitudes demeurent, souvent dénoncées, qu'il s'agisse de la caractérisation de la faute ou de la charge de la preuve de celle-ci.

### A. La caractérisation de la faute

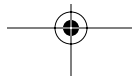
La sanction de l'article 1178 doit en principe être mise en œuvre lorsque le débiteur obligé sous la condition en a « empêché l'accomplissement ». Dans l'hypothèse d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt, la jurisprudence abonde, la tentation étant réelle pour l'acquéreur de conclure une promesse de vente « au cas où », sans se soucier davantage de l'immobilisation du bien vendu, puis de faire des demandes de prêt irréalistes auprès d'établissements bancaires qui n'auront d'autre alternative que de les refuser.

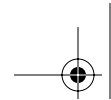
La Cour de cassation n'a jamais fixé de règles précises concernant le type de faute que le débiteur doit commettre pour se voir opposer l'article 1178. Un débat existe donc sur le point de savoir si cette faute doit être constitutive d'un manque de diligence, d'une faute intentionnelle ou d'une simple faute d'imprudence. Quant à la gravité de la faute, il semble qu'une faute simple suffise, sans qu'il y ait toutefois, là encore, de jurisprudence claire sur ce point<sup>13</sup>. En ce qui concerne la condition d'obtention d'un prêt bancaire, la preuve d'une demande irréaliste voire d'un comportement inadmissible<sup>14</sup> de la part du futur acquéreur permettra sans aucun doute

<sup>12</sup> Voir, par ex., Civ. 1<sup>re</sup>, 25 avr. 1968, *Bull. civ.* I, n° 122; Civ. 3<sup>e</sup>, 7 juill. 1981, *R.D. imm.* 1982, 104, obs. Groslière.

<sup>13</sup> Voir les références citées par J.-J. TAISNE, préc., note 10, n° 60.

<sup>14</sup> Par ex., l'hypothèse de l'acquéreur qui refuse d'emblée et sans raison valable la proposition de prêt qui lui a été faite, pourtant conforme aux caractéristiques de la condition : Com. 31 janv. 1989, *Bull. civ.* IV, n° 47, p. 28.





de mettre en œuvre l'article 1178. Mais ce sont bien sûr les hypothèses plus nuancées qui doivent retenir l'attention, comme celles de nos deux espèces, pour lesquelles on ne peut relever *a priori* aucune volonté délibérée de la part de l'acquéreur de faire défaillir la condition<sup>15</sup>.

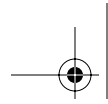
Dans un premier temps, la jurisprudence a opté pour une application stricte de l'article 1178 : ainsi, l'acquéreur qui refuse un prêt quasiment identique à celui prévu dans la condition inscrite au contrat de vente n'est pas considéré comme fautif au sens de l'article 1178<sup>16</sup>, et il est impossible d'inscrire valablement au contrat une clause selon laquelle la condition est réputée accomplie et donc le prêt réputé obtenu, dans l'hypothèse où l'acquéreur ne justifie pas de ses démarches ou dépasse le délai d'obtention du prêt fixé au contrat<sup>17</sup>. La justification de cette jurisprudence apparaît clairement : la loi « Scrivener » de 1979 (art. L. 312-1 et suiv. C. consom.), protectrice du consommateur futur acquéreur d'un bien immobilier<sup>18</sup>, ne saurait être contournée par une application « auto-

<sup>15</sup> Un auteur se demande toutefois si la « légèreté des acquéreurs », dans l'espèce du 12 sept. 2007, pouvait être considérée comme manifestant son intention d'empêcher l'accomplissement de la condition : HUGUES KENFACK, « Précisions sur la protection de l'acquéreur immobilier qui recourt à un prêt pour financer l'acquisition de son logement », JCP.N. 2008.1148.

<sup>16</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 9 nov. 1988, *Bull. civ.* III, n° 159 : les conditions du prêt étaient celles fixées dans la condition ; seule l'identité de l'organisme prêteur différait.

<sup>17</sup> Voir notamment Civ.1<sup>re</sup>, 9 mai 1996, *Bull. civ.* I, n° 196 ; également Civ.1<sup>re</sup>, 11 juill. 1988, *Bull. civ.* I, n° 239 : la loi dite « Scrivener » du 13 juillet 1979, « prise pour la protection de l'acquéreur d'immeubles à crédit, est d'ordre public et subordonne la conclusion de l'acte de vente à l'obtention réelle des prêts et non à une quelconque fiction d'obtention de ceux-ci » ; Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juill. 2005, D. 2005.2145, JCP. N. 2006.1023 étude M. DAGOT. Comparer avec Civ.1<sup>re</sup>, 4 juin 1996, Defr. 1997, art. 36591, obs. critiques Denis MAZEAUD : la Cour de cassation admet ici la validité d'une clause contractuelle en vertu de laquelle, en cas de défaut de justification de la demande de prêt dans un délai d'un mois, l'acquéreur conditionnel sera déchu du bénéfice de la défaillance de la condition suspensive et devra abandonner l'acompte versé au vendeur.

<sup>18</sup> Voir notamment l'article L. 312-16 C. consom., qui dispose que si le contrat de vente indique que le prix sera payé à l'aide d'un crédit immobilier, « cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement » et fixe un délai minimal de validité de cette condition (1 mois). En outre, cette disposition précise que si la condition ne se réalise pas, toute somme versée par l'acquéreur à l'autre partie devra lui être immédiatement et intégralement remboursée. Voir également : Christophe THIBIERGE, « La protection des acquéreurs de logement qui recourent au crédit pour financer



matisée » de l'article 1178 au détriment de l'acquéreur. Néanmoins, ces dispositions protectrices du consommateur n'écartent pas, par principe, l'article 1178, qui reste applicable en cas de comportement fautif de l'acquéreur d'un bien immobilier obligé sous cette condition<sup>19</sup>.

Dans un second temps, la Cour de cassation a mis davantage en avant la notion de loyauté du débiteur obligé sous la condition suspensive, ce qui a permis une appréciation plus subjective de sa faute. La faute de l'acquéreur n'est pas caractérisée par le simple fait que sa demande de prêt ne correspond pas en tous points aux caractéristiques du prêt fixées dans la condition<sup>20</sup>; il convient de s'intéresser de près à la loyauté<sup>21</sup> de ses démarches, ce qui revient à introduire dans le texte de l'article 1178 un élément qui n'y figure pas<sup>22</sup>, délicat à manipuler mais qui présente l'immense avantage

---

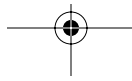
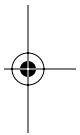
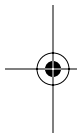
leur acquisition. Loi du 13 juillet 1979 », Defr. 1980, art. 32254; H. KENFACK, préc., note 15, qui relève les incertitudes de la jurisprudence à propos de l'application de l'article L. 312-16 et souligne que cette protection ne fait pas de distinction selon que le vendeur est ou non professionnel.

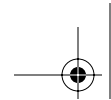
<sup>19</sup> Civ.1<sup>re</sup>, 19 juin 1990, *Bull. civ.* I, n° 175.

<sup>20</sup> Comparer avec Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2006, *Bull. civ.* III, n° 123, p. 103: retenant l'absence de faute du bénéficiaire d'une promesse de vente qui n'obtient pas de prêt mais attend pourtant la fin du délai, soit plusieurs semaines, pour se manifester auprès du vendeur et l'en informer.

<sup>21</sup> En ce sens, J.-J. TAISNE, préc., note 10, n° 66 et suiv. Comparer avec, en droit québécois, D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 1, n° 2495, qui soulignent qu'est ainsi sanctionné « le comportement non conforme aux exigences de la bonne foi », mais qu'il n'est « pas indispensable que le débiteur ait manqué à la loyauté ». La doctrine française envisage généralement la question au seul prisme du devoir général de loyauté. Voir également l'article 16.102 des *Principes du droit européen des contrats* (qui évoque clairement la violation d'un « devoir de bonne foi » par le débiteur obligé sous la condition suspensive) et le nouvel article 1176 proposé par l'avant-projet de réforme du droit des obligations, sept. 2005 (<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/054000622/index.shtml>), créant une obligation générale de loyauté applicable à toutes les conditions (« Les parties ont un devoir de loyauté dans l'accomplissement de la condition »). Cette dernière formule n'a toutefois pas été reprise dans la seconde version du projet de réforme du droit des contrats, actuellement à l'étude au Ministère de la Justice (voir art. 120, cité *supra* note 1).

<sup>22</sup> D'où, peut-être, la tentation de la Cour de cassation de s'écarter parfois de l'article 1178 pour revenir à l'article 1134 al. 3 (les conventions « doivent être exécutées de bonne foi »), position critiquée en doctrine: voir notamment Civ. 3<sup>e</sup>, 23 juin 2004, D. 2005.1532, note Kenfack. Soulignons que Demolombe établissait déjà expressément un lien entre les articles 1178, 1134 et 1135 (voir Charles DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoléon*, 5<sup>e</sup> éd., t. 25, Paris, Auguste Durand, 1878, p. 339).





d'ouvrir grand la porte de l'appréciation souveraine des juges du fond.

C'est certainement sous ce prisme qu'il convient de lire l'arrêt du 12 septembre 2007, la Cour de cassation soulignant que la Cour d'appel a « souverainement relevé [...] 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 ». Quand bien même le futur acquéreur n'avait pas déposé une demande de prêt conforme à la durée du prêt expressément indiquée dans la condition suspensive, les juges du fond pouvaient librement estimer que ce dernier n'avait commis aucune faute car, en tout état de cause, une demande de prêt respectant cette durée leur aurait été refusée. L'acquéreur, en l'espèce, avait accompli des démarches positives manifestant sa diligence, diligence qui devait être appréciée au regard du contrat, et non *in abstracto*<sup>23</sup>. La solution présente l'avantage d'éviter une application littérale de l'article 1178, au profit d'une approche plus subtile de la situation, implicitement fondée sur l'interprétation de la volonté des parties.

Peut-être les juges gagneraient-ils alors, dans cette entreprise, à davantage fonder leurs solutions sur l'article 1175 du Code civil, peu usité, qui dispose que « [t]oute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût. » En effet, dans l'hypothèse d'une vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, les détails relatifs au prêt (durée, montant, taux...) fixés dans la condition ont pour objectif d'éviter les demandes irréalistes<sup>24</sup>, non de cloisonner les demandes de prêt bancaire. La doctrine souligne ainsi que la condition étant l'œuvre de la volonté des parties, elle doit être interprétée en considération de cette volonté et qu'il appartient aux juges du fond de déterminer si « une réalisation équivalente ou approximative peut être jugée

<sup>23</sup> En ce sens, J.-J. TAISNE, préc., note 10, n° 69. Voir également les nombreux exemples cités par cet auteur au n° 68, à propos de l'obligation de diligence de l'acquéreur soumis à une condition suspensive.

<sup>24</sup> Ex. : Civ. 3<sup>e</sup>, 19 mai 1999, *Bull. civ.* III, n° 120; *Contrats, conc., consom.* 1999, comm. 141, obs. Leveneur; JCP éd. G. 2000.II.10336, note Elhoueiss; D. 2000.692, note Ardeef: prêt sollicité très supérieur à celui prévu dans l'acte.





suffisante»<sup>25</sup>. Mais alors, comment expliquer que dans l'espèce du 30 janvier 2008, la Cour de cassation adopte une position bien moins nuancée<sup>26</sup>? En effet, par cet arrêt de cassation et au visa des articles 1178 et 1315, la Haute Cour rappelle qu'il « appartenait aux acquéreurs de démontrer que la demande de prêt était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente ». Elle se place là sur le terrain, complémentaire, de la charge de la preuve.

### B. La charge de la preuve de la faute

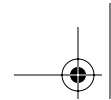
Est-ce au vendeur de prouver que l'acquéreur a empêché l'accomplissement de la condition, ou bien à l'acquéreur de démontrer qu'il a tout fait pour que la condition se réalise, mais en vain? En l'absence de règle spéciale à l'article 1178, il convient de revenir aux principes posés à l'article 1315 du Code civil: « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ». On devrait déduire de cette règle que c'est au vendeur de démontrer que l'acquéreur a empêché l'accomplissement de la condition<sup>27</sup> puisque c'est lui qui « réclame l'exécution » du contrat de vente ou de la promesse malgré

<sup>25</sup> François TERRÉ, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, *Droit civil. Les obligations*, 9<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 2005, n° 1225. Ce débat relatif à l'accomplissement de la condition *per aequipollens* existe depuis des siècles; Demolombe souligne que Pothier y était déjà favorable et qu'on retrouve nettement cette idée à l'article 1175 du code civil (*Cours de Code Napoléon*, préc., note 22, n° 330 et suiv.). Il insiste d'ailleurs sur l'idée qu'il faut « faire prévaloir l'intention commune des parties sur le sens littéral des termes » de la condition. Sur ce débat, voir également P. Antoine FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. 13, Paris, Videcoq, 1836, p. 241 et suiv.

<sup>26</sup> Rapprocher de Civ. 3<sup>e</sup>, 13 janv. 1999, *Bull. civ.* III, n° 14, p. 9, dans lequel la Cour de cassation reproche à la Cour d'appel de ne pas avoir recherché « si la demande de prêt était conforme aux caractéristiques prévues dans la promesse de vente ».

<sup>27</sup> Très nettement en ce sens, Com. 15 déc. 1992, *Bull. civ.* IV, n° 410, p. 289: l'arrêt se fonde expressément sur l'article 1315 al. 1 et relève que « c'est au créancier de prouver (...) que le débiteur en a empêché l'accomplissement ». Également, Civ. 3<sup>e</sup>, 24 mars 2004, n° 02-15689; RJDA. 2004.795: au visa de l'art. 1315 al. 1<sup>er</sup>, « il appartenait à l'EURL, créancière de l'obligation sous condition suspensive, de prouver que la cession définitive (du droit au bail) ne s'était pas réalisée pour un motif imputable au seul cessionnaire » (en l'occurrence, le prêt n'avait pu être accordé du fait du refus de la personne pressentie de se porter caution). Comparer avec Charles AUBRY et Charles RAU, *Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariae*, t. 4, Paris, Marchal et Billard, 1871, p. 70 et suiv. (« le créancier qui invoque la disposition de l'article 1178 n'est pas tenu de prouver que, sans l'empêchement provenant du débiteur, la condition eût été accomplie »); et reprenant cette formule, M. PLANIOL et G. RIPERT, préc., note 7, n° 1036.





la défaillance de la condition suspensive, alors même que cette défaillance entraîne en principe la caducité du contrat<sup>28</sup>. Or la position traditionnelle de la Cour de cassation est de considérer, au visa de l'article 1315, que dès lors que la condition a défailli, « il appartient à l'acquéreur de démontrer qu'il a bien sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente »<sup>29</sup>. Il s'agit là d'une lecture contestable de l'article 1315, mais elle a l'avantage de faire peser la charge de la preuve sur celui qui détient *a priori* celle-ci. Une organisation contraire ferait en effet peser sur le vendeur la charge d'une preuve qu'il aurait bien des difficultés à rapporter, les éléments de preuve étant entre les mains de l'acquéreur ou des banques sollicitées par ce dernier.

Il reste que, si l'on compare sur cette question les deux espèces commentées, la fermeté probatoire de l'une (30 janvier 2008) contraste avec l'extrapolation probatoire de l'autre (12 septembre 2007) : le pourvoi, dans l'espèce du 12 septembre 2007, reprend bien la règle fixée en jurisprudence qui fonde la cassation de l'autre espèce<sup>30</sup>, mais sans succès, la Cour de cassation estimant cette fois que même si l'acquéreur n'a aucunement démontré qu'il avait bien sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans le contrat de vente (et pour cause ! ... puisqu'il ne l'avait pas fait), les juges du fond pouvaient considérer, par une sorte d'équivalence probatoire, qu'en tout état de cause, même s'il avait sollicité un tel prêt, celui-ci lui aurait été refusé<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> En faveur de la caducité du contrat en cas de défaillance de la condition, Civ. 3<sup>e</sup>, 13 juill. 1999, *Bull. civ.* III, n° 179; Defr. 1999, art. 37079, obs. D. Mazeaud; 26 mars 2008, n° 07-11181. Pour une approche critique de la caducité comme conséquence de la défaillance de la condition, voir Hugues KENFACK, « La défaillance de la condition suspensive », Defr. 1997, art. 36604, plus spécifiquement n° 16 et suiv.

<sup>29</sup> En ce sens, Civ. 1<sup>re</sup>, 13 nov. 1997, *Bull. civ.* I, n° 310, p. 211; Defr. 1998.358, obs. Aubert; *RD imm.* 1999. 109 obs. Groslière; Civ. 1<sup>re</sup>, 9 fév. 1999, *Bull. civ.* I, n° 50, p. 34; Defr. 1999.755, obs. Aubert; Civ. 1<sup>re</sup>, 13 fév. 2001, *Bull. civ.* I, n° 33, p. 21; Civ. 1<sup>re</sup>, 7 mai 2002, *Bull. civ.* I, n°124, p. 96; *contra*: Com. 15 déc. 1992, préc., note 28 (voir toutefois les obs. de P. SARGOS, « La doctrine jurisprudentielle de la Cour de cassation en matière de crédit immobilier », Defr. 1998, art. 36778, plus spécifiquement n° 23 et suiv., qui tente de concilier cet arrêt avec celui du 13 nov. 1997).

<sup>30</sup> « Il appartient à l'acquéreur de démontrer qu'il a bien sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente. »

<sup>31</sup> Suivant déjà cette logique d'équivalence, voir Civ. 3<sup>e</sup>, 17 mars 2004, n° 02-17984 (inédit); Rennes, 7 mai 1996, *Juris-Data* n° 1990-040053; et, pour une solution





Cet aménagement probatoire peut surprendre; il s'explique si l'on admet que la rigueur de la Cour de cassation dans l'arrêt du 30 janvier 2008 ne fait que masquer un réel pouvoir souverain d'appréciation accordé aux juges du fond en ce qui concerne l'interprétation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, afin de leur permettre de revenir à l'esprit de l'article 1178 (sanctionner les demandes de prêt irréalistes) et à l'esprit du contrat conclu sous une telle condition (encadrer les démarches de l'acquéreur afin d'éviter justement le risque de telles demandes irréalistes). Il semble que si aucun comportement déloyal ne peut être relevé, la sanction de l'article 1178 ne saurait être appliquée: où l'on voit que la problématique de la caractérisation de la faute se mêle à celle de la charge de la preuve de cette faute. Les glissements sont avérés, de la fermeté à la souplesse, d'une sanction légale unitaire à des aménagements contractuels diversifiés, d'une règle probatoire de principe à une appréciation souveraine des juges du fond. Ce constat, qui manifeste sans aucun doute la volonté de la Cour de cassation de permettre une application mesurée de l'article 1178, suscite toutefois de sérieuses interrogations.

### **III. Les hésitations de la Cour de cassation : approche pragmatique ou respect de la loi des parties ?**

Ainsi que le fait justement remarquer le pourvoi dans l'espèce du 12 septembre 2007, « il n'appartient pas au juge de substituer son appréciation à celle de l'établissement de crédit que l'acquéreur a omis de saisir d'une demande conforme aux caractéristiques de la promesse, en recherchant lui-même si le prêt aurait été accordé si cet établissement avait été saisi ». Or la Cour de cassation rejette cet argument, estimant au contraire, comme on l'a vu, que les juges du fond avaient pu valablement considérer que « si la durée d'emprunt

---

solution cette fois défavorable à l'acquéreur, Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mars 1998, *Contrats, conc. consom.* 1998. comm. n° 85, obs. Leveneur (c'est à l'acquéreur de prouver, pour échapper au jeu de l'article 1178, que sa demande de permis de construire, si elle avait été faite, aurait été rejetée); comparer avec, suivant une tout autre logique, Civ. 3<sup>e</sup>, 9 nov. 1988, préc., note 16: l'acquéreur ne commet aucune faute en refusant « une offre (de prêt) qui faisait expressément référence à des conditions identiques à celles dont était assorti le prêt HLM » prévu dans la promesse. ... Ou comment l'argument d'équivalence peut donner lieu à toutes sortes de manipulations!





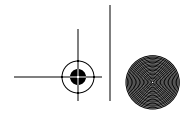
n'était pas conforme aux prévisions de la convention, les calculs produits par la banque démontraient qu'un prêt, fût-il sur 15 ans, excédait de même les possibilités financières de M. Y » et qu'ils avaient pu « déduire que c'était sans faute de sa part que la condition suspensive avait défailli ». Est-il admissible que le juge s'érige ainsi expert dans l'attribution de prêts bancaires, dans le but inavoué de sauver le débiteur qui n'a pas été suffisamment vigilant ? On relèvera ici la faiblesse d'une telle analyse probatoire comparative.

### A. La force obligatoire du contrat en question

Les conséquences juridiques de cette analyse méritent une attention particulière : celle-ci porte atteinte à la force juridique du contrat conclu entre les parties, du fait de l'indifférence portée à l'égard de clauses pourtant claires et précises. Dans la première espèce, la condition suspensive visait sans ambiguïté un prêt d'une durée de 15 années et il faut désormais considérer que ce type de clause, malgré sa clarté, n'ôte pas tout pouvoir d'interprétation aux juges du fond... Il y a là une hypothèse d'interventionnisme du juge au contrat qui laisse songeur, sous couvert d'un pouvoir souverain d'appréciation de la preuve rapportée par le débiteur accordé aux juges du fond, alors même que l'acquéreur n'a aucunement respecté les stipulations contractuelles, sans raison particulière. On peut se demander s'il n'y a pas là dénaturation d'une clause limpide du contrat, par application d'une sorte de « théorie de l'équivalence des conditions suspensives » qui porte atteinte à la sécurité contractuelle. On sait que le juge peut « s'ériger en ministre d'équité » sur le fondement de l'article 1135 du Code civil<sup>32</sup> et fixer ainsi le contenu des obligations des parties « en s'inspirant du sentiment de justice »<sup>33</sup>, mais la jurisprudence n'admet pas pour autant qu'il puisse,

<sup>32</sup> Art. 1135 : « Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. » Sur cette disposition, voir notamment Laurent LEVENEUR, « Le forçage du contrat », *Dr. et patr.* 1998, n° 58, p. 69 ; Philippe JACQUES, *Regards sur l'article 1135 du Code civil*, préface de François CHABAS, Paris, Dalloz, 2005 ; Clémence MOULY-GUILLEMAUD, *Retour sur l'article 1135 du Code civil : une nouvelle source du contenu contractuel*, préface de Didier FERRIER, avant-propos Christian ATIAS et Remy CABRILLAC, Paris, LGDJ, 2006.

<sup>33</sup> F. TERRÉ, Ph. SIMLER et Y. LEQUETTE, préc., note 25, n° 453.



sur ce fondement, soustraire un contractant à un engagement clair et précis<sup>34</sup>.

En outre, on relèvera le paradoxe qui naît de la comparaison de ces deux affaires: l'acquéreur qui n'a manifestement pas respecté les termes de la condition suspensive ne subit finalement aucune sanction (arrêt du 12 sept. 2007)<sup>35</sup>, alors que celui qui a probablement respecté ces termes mais n'a pas, imprudemment, constitué une preuve détaillée de sa demande de prêt, se voit sanctionné par le versement d'une indemnité au vendeur déçu (arrêt du 30 janv. 2008)!

## B. Le choix d'une approche pragmatique

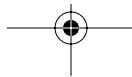
Certes, une telle dérive peut sans doute s'expliquer par le pragmatisme de la Cour de cassation, qui souhaite éviter les effets désastreux d'une application littérale de l'article 1178: l'exécution forcée du contrat de vente et le paiement forcé d'un prix que l'acquéreur ne pouvait verser... puisqu'il n'avait pas obtenu le prêt espéré<sup>36</sup>. On observera d'ailleurs que parmi les rares décisions qui s'écartent de la formulation classique de la Cour de cassation à propos de la charge de la preuve (formulation reprise dans l'arrêt du 30 janvier 2008), deux d'entre elles ont été rendues dans des hypothèses où l'enjeu était la conclusion définitive forcée du contrat de vente et non le versement d'une indemnité<sup>37</sup>. Simple coïncidence ou bien

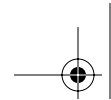
<sup>34</sup> Voir les arrêts suivants, très clairs sur ce point: Cass. civ., 2 déc. 1947, *Gaz. Pal.* 1948.1.36 (le juge ne saurait faire état de l'article 1135 « pour soustraire l'un des contractants à l'accomplissement des engagements clairs et précis qu'il a librement assumés »); Cass. soc., 12 mai 1965, D. 1965.652.

<sup>35</sup> Un auteur (Bertrand FAGES, *RTD civ.* 2007.770) souligne que le vendeur, en l'espèce, aurait peut-être pu obtenir des dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité du futur acquéreur, qui s'est délibérément engagé sous une condition dont il savait – au regard de sa capacité financière – qu'elle ne pourrait se réaliser. Mais encore faut-il que la preuve de cette faute soit rapportée, ce qui n'est pas une évidence au regard du caractère nécessairement subjectif de celle-ci.

<sup>36</sup> Approuvant ainsi la solution de l'arrêt du 12 septembre 2007, B. FAGES, *préc.*, note 36 (« en jugeant de la sorte, les juges du fond sont bien restés dans la logique de l'article 1178 du code civil » car en l'espèce, la défaillance de la condition est due à « l'incapacité financière objective » de l'acquéreur); A-C. MARTIN, D. 2008.329; plus nuancé, Éric SAVAUX, *Defr.* 2007.1744.

<sup>37</sup> Voir Com. 15 déc. 1992, *préc.*, note 28 et Civ. 3<sup>e</sup>, 12 sept. 2007, ici commenté. L'espèce du 24 mars 2004, précitée, qui s'appuie également sur l'article 1315 al. 1





signe que la Cour de cassation refuse d'aller au bout de la logique de l'article 1178 lorsque celle-ci aboutit à de trop lourdes conséquences pour l'acquéreur<sup>38</sup>? En tout état de cause, il y a fort à parier que la position adoptée par la Cour de cassation dans l'arrêt du 12 septembre 2007 devrait encourager le contentieux, non le tarir<sup>39</sup>...

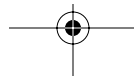
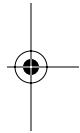
Il reste que la comparaison de ces deux arrêts permet de tirer au moins un enseignement : la nécessité, pour les rédacteurs d'actes lors de la conclusion de promesses ou ventes immobilières, de s'interroger sur la meilleure formulation possible de la condition suspensive d'obtention de prêt, sachant que la charge de la preuve des démarches effectuées pèsera en principe sur l'acquéreur, qui ne pourra bénéficier de la mansuétude des juges que dans des hypothèses *a priori* exceptionnelles. On suggérera alors d'une part, de clairement sanctionner par le versement d'une indemnité la défaillance fautive de l'acquéreur dans la mise en œuvre de la condition, en prenant soin d'écarter l'application littérale de l'article 1178, d'autre part, de prévoir une durée minimale du prêt plutôt qu'une durée fixe, et enfin, de sensibiliser l'acquéreur à la nécessité de se constituer une preuve précise des démarches effectuées auprès des établissements bancaires, démarches respectueuses des stipulations contractuelles.

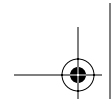
---

pour relever qu'il appartenait au cédant « de prouver que la cession définitive ne s'était pas réalisée pour un motif imputable au seul cessionnaire », relève d'un contexte légèrement différent, puisqu'en l'espèce, la question n'était pas celle de savoir si la demande de prêt avait été faite conformément aux stipulations figurant dans la condition, mais de savoir si le cessionnaire pouvait être considéré comme responsable du refus d'un tiers de se porter caution du remboursement du prêt (voir aussi Civ. 1<sup>re</sup>, 23 nov. 1983, *Bull. civ. I*, n° 279 ; *RTD civ.* 1984.714, obs. Jacques Mestre). Ces trois espèces peuvent toutefois être rapprochées dans la mesure où, dans chacune d'elle, il est finalement question de déterminer si l'acquéreur a été suffisamment diligent dans la recherche de prêt. Et l'on observera que, dans l'espèce du 24 mars 2004, l'enjeu n'était certes pas la conclusion forcée de la cession de droit au bail, mais le versement par l'acquéreur d'une indemnité correspondant presque... à la moitié du prix.

<sup>38</sup> Soulignons en effet que, lorsque l'enjeu consiste en la réalisation forcée d'une vente immobilière contre la volonté du *vendeur* cette fois, la Cour de cassation prononce celle-ci sans états d'âme, du moins dans l'hypothèse où la condition suspensive d'obtention du prêt a été édictée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur : voir Civ. 3<sup>e</sup>, 20 juin 2006, n° 05-12319 ; *Dr et patr.*, avr. 2007, p. 121, avec nos observations.

<sup>39</sup> Voir également en ce sens, H. KENFACK, préc., note 15.





## Annexe

### Texte des arrêts commentés

#### 1<sup>er</sup> arrêt :

#### Civ. 3<sup>e</sup>, 12 septembre 2007

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 décembre 2005), que suivant acte sous seing privé du 21 mars 2001, Mme X... a vendu aux époux Y... des bâtiments à usage agricole, sous la condition suspensive de l'obtention, au plus tard le 1er décembre 2002, d'un prêt d'un montant égal à celui du prix de vente et d'une durée de quinze ans, au taux maximal de 6 % hors assurance ; que le 22 novembre 2002, un prêt sur 12 ans a été refusé aux époux Y... par le Crédit agricole, qui leur a refusé le 12 février 2003 un prêt du même montant sur 10 ans ; que soutenant que la condition suspensive avait défailli par la faute des époux Y..., Mme X... a demandé leur condamnation au paiement du prix de vente ; [...]

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 déduire que c'était sans faute de sa part que la condition suspensive avait défailli.

(1<sup>ère</sup> espèce)

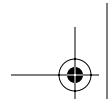
#### 2<sup>e</sup> arrêt :

#### Civ. 3<sup>e</sup>, 30 janvier 2008

Vu l'article 1178 du Code civil, ensemble l'article 1315 de ce code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 octobre 2006) que la société civile immobilière Mountain Investments, constituée par les époux X..., a consenti à M. Y... et Mme Z... 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'intérêt ne pouvant excéder 9 % l'an ; que 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 ;

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

Qu'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 les textes susvisés.

*(2<sup>e</sup> espèce)*

