

## Retour sur la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un prêt

La condition suspensive de l'obtention d'un financement est une condition devenue classique dans les promesses de ventes. La réalisation de la condition est subordonnée à l'obtention d'un prêt d'un montant déterminé, à un taux maximum et pour une certaine durée.

De deux choses l'une : soit le prêt est accordé, la condition est réalisée ; soit le prêt est refusé, la condition est défaillie...entraînant la caducité de la promesse.

Il arrive toutefois que la situation soit moins évidente : la Cour de cassation s'est penchée récemment sur la situation d'un bénéficiaire ayant renoncé à son acquisition car il avait obtenu un prêt pour un montant de 407 000 euros, alors que, conformément à la promesse, il avait sollicité un prêt d'un montant de 414 000 euros.

Le vendeur souhaitait conserver l'indemnité d'immobilisation, considérant que le bénéficiaire aurait dû accepter cette offre de prêt.

En effet, la promesse était conclue sous la condition de l'obtention d'un prêt d'un montant « maximum » de 414 000 euros.

Etait-ce à dire qu'il devait accepter cette offre de prêt à 407 000 euros et que, la refusant, il avait concouru à la défaillance de la condition.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel : « *l'indication, dans la promesse, d'un montant maximal du prêt n'était pas de nature à contraindre les acquéreurs à accepter toute offre d'un montant inférieur* ».

Il faut saluer cette décision : le contraire aurait placé le bénéficiaire dans une situation inconfortable, l'obligeant à verser un apport supérieur à ce qu'il avait prévu (ou supérieur à ce qu'il était en mesure de verser).

**[Civ 3<sup>ème</sup>, 14 décembre 2022, n°21 -24 539]**

*Gatien CASU, avocat associé, Pôle privé*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente