

**Centre de Recherche, d'Information et de Documentation des  
Usagers du Notariat (CRIDUN)**

**Dossier**

***Lorsque la défaillance de la condition suspensive de l'avant-contrat  
est du fait de l'acquéreur***

**Article 1178 du Code civil :** *La condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.*

**Article L. 312-16 du Code de la consommation :** *Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.*

*Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié.*

**Exemple d'application :**

Il incombe à l'acquéreur sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts de rapporter la preuve des diligences concrètes, complètes et loyales qu'il a accomplies en vue de l'obtention de ces prêts.

L'acquéreur qui n'établit pas avoir fait des démarches auprès de toutes les banques désignées dans la promesse ni aucune autre démarche auprès d'organismes équivalents, comme il s'y était contractuellement engagé, n'a pas exécuté de bonne foi le contrat ; par sa carence fautive, il a délibérément empêché l'accomplissement de la clause suspensive, laquelle, en application de l'article 1178 du Code civil, doit être réputée accomplie.

Cette faute ayant causé à l'agent immobilier un préjudice certain et direct en le privant de la possibilité de percevoir le montant prévu de sa rémunération, il y a lieu à condamnation de l'acquéreur au paiement de dommages et intérêts de ce chef.

Cour d'appel de Versailles, 1<sup>e</sup> Chambre, 2<sup>o</sup> sect., 4 février 2003 (R.G. n°01/06522)

**De façon schématique :** Si la défaillance de la condition est due à la mauvaise foi d'une partie, cette condition est réputée réalisée, et le contrat peut ainsi produire tous ses

## Défaillance de la condition suspensive du fait de l'acheteur sur Juris Prudentes

effets.

La **mise en oeuvre de l'article 1178** suppose que le débiteur (le plus souvent l'acquéreur dans le cas d'une vente) ait empêché l'accomplissement de la condition. La jurisprudence comprend l'expression comme exigeant une défaillance effective de la condition. Il ne suffit pas que le débiteur ait manifesté l'intention de faire défaillir l'événement et même rappelé son intérêt à ce qu'il ne se réalise pas. **Il faut une défaillance définitive qui soit un fait accompli** (Cour de cassation, civ., 29 avril 1929). Ainsi la seule intention d'empêcher l'accomplissement de la condition suspensive ne constitue pas, au regard de l'article 1178, un obstacle certain et définitivement imputable au débiteur.

Et il faut surtout que **la défaillance de l'événement soit fautive** (Cour de cassation, Chambre. com., 28 novembre 1989). La Cour de cassation a sanctionné un acquéreur qui n'avait pu obtenir le prêt conditionnant son achat en raison de démarches incomplètes dues à l'insuffisance de son apport personnel ; l'arrêt invoque ce seul motif sans caractériser davantage la mauvaise foi de l'acquéreur (3e Chambre civ., 25 avril 1978). Le plus souvent les tribunaux se satisfont de relever le manquement à la diligence expressément ou implicitement promise aux termes de la convention. La faute peut ainsi se déduire d'une demande d'un prêt très supérieur par son montant à celui envisagé (Cour de cassation, 3e Chambre civ., 24 juin 1998 ; Cour d'appel de Rennes, 23 septembre 1997).

En revanche, l'exigence d'une faute conduit les juridictions à écarter l'article 1178 lorsque la défaillance de l'événement, quoique imputable au débiteur, provient de l'exercice par celui-ci d'un droit lui appartenant, ce qui serait le cas en particulier lorsque l'événement est en son pouvoir (Tribunal civ. de la Seine, 15 mai 1933).

En outre la jurisprudence récente privilégie le principe général de **coopération loyale** à la dissipation de l'incertitude résultant de la condition contenue dans la convention, ici l'avant-contrat en matière immobilière, débordant par là même les prévisions initiales et littérales de l'article 1178. Elle fait ainsi de la coopération loyale un principe absolu et ce même lorsque s'applique l'article L. 312-16 du Code de la consommation pour la protection des acquéreurs d'immeuble à crédit (Cour d'appel de Nîmes, 10 décembre 1992).

Aussi les juges rechercheront si l'acheteur sous condition suspensive qui entend se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive a coopéré loyalement. Ce sera relativement facile du moins quand il s'agit d'obligations positives, comme celles-ci :

- Mettre le tiers concerné à même de prendre sa décision par le dépôt d'un dossier ou d'une demande (Cour de cassation, Chambre com., 30 janvier 1973 ; Bull. civ. IV, n° 55). Le tiers ici sera le banquier ou l'établissement financier pour une demande de prêt, le maire pour une demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire, le donateur pour la levée d'une interdiction d'aliéner.

- Le faire dans un délai compatible avec les nécessités de l'instruction du dossier et de la prise de décision lorsque la condition est enfermée dans un temps fixe (Cour d'appel de Paris, 8e chambre A, 14 mai 1985).

- Déposer le dossier convenu avec le cocontractant sans falsification, modification ou fausse déclaration destinée à le rendre inacceptable (Cour de cassation, 3e chambre civ., 12 novembre 1975 pour une demande de permis de construire et Cour de cassation, Chambre. com., 26 avril 1976, pour une demande de crédit).

- Tenir son cocontractant. ici le vendeur. informé des difficultés rencontrées afin

## Défaillance de la condition suspensive du fait de l'acheteur sur Juris Prudentes

d'éviter que trop confiant en la consolidation du contrat, il n'engage des frais inutiles ou même achète un autre bien à financer avec le prix de la vente convenue (Cour d'appel de Reims, 23 janvier 1975).

- Au cas de difficultés avec le tiers concerné "faire son possible" pour que l'opération aboutisse, en particulier fournir d'autres documents ou justifications (Cour d'appel de Versailles, 7 sept. 1990). Cela implique que le bénéficiaire de la condition suspensive accepte les modifications de détail souhaitées par ce tiers plutôt que prendre prétexte de ces difficultés pour se libérer (Cour d'appel de Paris, 14 mai 1970).

- Effectuer les formalités et les travaux nécessaires à l'obtention du permis de construire (plans, autorisations préalables, accord de servitude) si l'on dispose des délais utiles (Cour de cassation, 3e Chambre civ., 22 novembre 1978)

Attention, cela ne signifie pas que l'avant-contrat rapporte toutes ses obligations, comme le font certains rédacteurs mal inspirés. Cela aurait une conséquence inverse au résultat souhaité dans le cadre des articles L. 312-1 du Code de la consommation, les juridictions ne manquant pas de rappeler qu'il n'appartient pas d'ajouter des conditions à une loi qui ne les prévoit pas. Un arrêt du 6 juillet 2005 [commenté sur ce site](#) confirme un arrêt de la première Chambre civile de la Cour de cassation du 28 janvier 1992. En l'espèce est condamnée la clause de l'avant-contrat qui impose à l'acquéreur de déposer sa demande de dossier de crédit dans un délai déterminé. Cette clause est fréquente et elle aurait tendance à se généraliser. La Cour de cassation dit que c'est à bon droit que la cour d'appel énonce que les dispositions de l'article L. 312-16 du Code de la consommation étant d'ordre public, il ne pouvait être imposé aux acquéreurs des obligations contractuelles de nature à accroître les exigences résultant de ce texte, notamment en les obligeant à déposer le dossier de crédit dans un certain délai.

Ce sera moins facile quand il s'agira d'obligations négatives, sans parler de l'acheteur qui, pour se dégager, agira auprès de la banque ou de la mairie afin d'obtenir des réponses négatives.

D'un autre côté, il ne faut pas hésiter à détailler la condition suspensive, que ce soit pour mentionner par exemple les caractéristiques du prêt qui sera sollicité ou ce que le certificat d'urbanisme devra rapporter ou ne pas rapporter pour que la condition suspensive soit levée ou non. Toute imprécision ferait entrer la convention dans le champ de l'article 1174 du Code civil sur la **condition potestative** et cette convention serait entachée de nullité. La clause courante : "*La vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif ne mentionnant aucune servitude administrative*" rapporte une condition certainement potestative.

**La sanction** normale de l'application de l'article 1178 est que la condition est réputée accomplie. Mais le caractère illusoire est évident quand par exemple il s'agit de l'achat d'un immeuble et que l'acquéreur ne dispose pas des fonds du prix, aussi il est souvent considéré que la condition n'est réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante (Cour de cassation, 1e Chambre civ., 25 avril 1968 ; Bull. civ. I, n°122).

En pratique, quand il apparaît que la réalisation de la convention est impossible, le juge accordera une réparation correspondant au montant du préjudice subi, selon les règles de la responsabilité de droit commun. L'octroi de dommages et intérêts peut également sanctionner la violation des diligences mises à la charge des parties par la jurisprudence, comme indiqué plus haut. Dans la même situation, le bénéficiaire de la promesse unilatérale de vente est redevable de l'indemnité d'immobilisation.

Quant à l'insertion d'une **clause pénale** dans l'avant-contrat. Attention ici l'abus ou excès est dangereux. La Cour d'appel de Douai (Chambre 1, sect. 1), par un arrêt du 12 septembre 2005, a dit et jugé que les acquéreurs d'un immeuble ne sauraient se

## Défaillance de la condition suspensive du fait de l'acheteur sur Juris Prudentes

prévaloir de la **restitution de l'indemnité d'immobilisation** versée en raison de la non-réalisation de la vente, cette non-réalisation leur étant imputable. En effet, le compromis de vente était affecté d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt. Or, les acquéreurs ne démontraient pas en quoi ils ne sont pas fautifs quant à la non-obtention de ce prêt, l'attestation produite étant imprécise. Aussi, la négligence des acquéreurs devait-elle entraîner l'application de l'article 1178 du Code civil selon lequel la condition suspensive est réputée accomplie. Les acquéreurs ont été condamnés à verser 1 euro au titre de la clause pénale, la clause pénale prévue au compromis étant excessive. En effet, le montant de la clause pénale était de 9 000 euro (petite remarque à la suite du reproche qui nous est souvent fait de ne pas mettre de "s" à "euro" quand il y en a plusieurs : le terme "euro" est invariable - à vérifier sur les billets - pour une bonne harmonie entre les Etats et les différentes langues de l'Union).

### ***A suivre avec vos propres observations et vos propres exemples ...***

*Nous sommes une société agent immobilier et suivons vos articles avec beaucoup d'intérêt.*

*Nous pensons que vous devriez faire état d'une décision de la Cour de cassation qui considère qu'il n'y a plus d'obligation de bonne foi quand la condition suspensive a défailli. C'est un peu l'histoire du chat qui se mord la queue... Mais ne faut-il pas simplement tirer la conclusion que l'avocat des acquéreurs évincés aurait dû invoquer l'article 1178 et soutenir que la condition suspensive était réalisée en vertu de ce texte, encore faudrait-il avoir connaissance du contenu du congé délivré et des éventuelles diligences des vendeurs pour faire partir leurs locataires.*

*Voici l'arrêt :*

Cour de Cassation  
Chambre civile 3  
N° de pourvoi : 04-10856  
Publié au bulletin  
Président : M. Weber.  
Rapporteur : M. Rouzet.  
Avocat général : M. Giarizzo.  
Avocats : Me Ricard, Me Foussard, Me Jacoupy, Me Hémerly.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

... Vu l'article 1134, alinéa 3, du Code civil ;

### **Attendu que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 5 mai 2003), que par acte sous seing privé du 22 avril 1997 les époux Y... ont promis de vendre aux époux Z... un immeuble donné à bail aux époux A..., auxquels ils avaient délivré congé pour le 28 février 1997, sous la condition suspensive que la maison soit libérée de toute location ou occupation au jour de la vente par acte authentique ; que la condition ne s'étant pas réalisée dans le délai

## Défaillance de la condition suspensive du fait de l'acheteur sur Juris Prudentes

convenu de trois mois, les époux Y... ont vendu l'immeuble le 30 octobre 1997, avec d'autres parcelles, et moyennant un prix supérieur, aux époux X... ; que les époux Z... les ont assignés le 27 juillet 1998 en nullité de la vente du 30 octobre 1997 pour que soit déclarée parfaite la promesse intervenue le 22 avril 1997 et en dommages-intérêts;

Attendu que pour condamner in solidum les époux Y... et les époux A... à payer aux époux Z... des dommages-intérêts, l'arrêt retient que la loyauté devant présider aux relations entre les parties et consacrée par l'article 1134 in fine du Code civil, devait conduire les époux Y... à soumettre leurs nouvelles propositions à ceux auxquels ils avaient initialement promis de vendre et qui avaient été évincés par l'attitude inconséquente des locataires laissés en place ;

**Qu'en statuant ainsi, alors que l'obligation de bonne foi suppose l'existence de liens contractuels et que ceux-ci cessent lorsque la condition suspensive auxquels ils étaient soumis a défailli, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;**

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi principal et sur le second moyen du pourvoi incident:

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 mai 2003, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ;

remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rennes ;

Condamne les époux Z... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette toutes les demandes de ce chef ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du **quatorze septembre deux mille cinq**.

[Page Cridun](#)

[Retour accueil Juris Prudentes](#)