

**FDA**

**FÉNÉON  
DELABRIÈRE  
AVOCATS**



**Association Justice Construction**

## **DROIT IMMOBILIER**

# **LA SANCTION DE LA DÉFAILLANCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

**PARIS – MAISON DU BARREAU  
15 MAI 2024**

**ANTOINE DELABRIÈRE**

Avocat au Barreau de Paris

Spécialisé en droit immobilier et de la construction

Mandataire en transactions immobilières

[antoine.delabriere@fda-avocats.fr](mailto:antoine.delabriere@fda-avocats.fr)

## INTRODUCTION

Les opérations immobilières, de par leur importance patrimoniale et administrative, conduisent dans la plupart des cas à les soumettre à des diverses conditions.

Ces conditions doivent être réalisées, ou non, dans un certain délai pour valider l'opération considérée ou libérer les parties.

Elles correspondent à des demandes ou des besoins des parties, à des contraintes urbanistiques ou réglementaires.

L'une des conditions est celle de l'obtention du financement afférent à l'opération, typiquement de cession immobilière.

Or, les tensions nées de la crise immobilière et du resserrement des modalités de financement bancaire ont abouti à un accroissement des refus de financement (au premier semestre 2023, un financement sur deux pour les achats immobiliers était refusé – *Source Observatoire du crédit Meilleurtaux*)

Le cas n'est pas nouveau, mais cette situation a incité un nombre croissant de vendeurs à mettre en cause le rôle des candidats acquéreurs dans la défaillance de la condition suspensive, afin de solliciter des dédommagements.

Cet accroissement des contentieux est l'occasion, dans le cadre de cette conférence, de faire le point sur les règles en matière de conditions suspensives et, au travers d'un panorama de jurisprudence, d'envisager la sanction apportée à la défaillance des conditions suspensives.

## RÉFÉRENCES ET DEFINITIONS

### ➤ Principaux textes de référence

#### ➤ Article 1103 du Code civil

*Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.*

#### ➤ Article 1104 du Code civil

*Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.*

*Cette disposition est d'ordre public.*

➤ **Article 1304 du Code civil**

*L'obligation est conditionnelle lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain.*

*La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple.*

*Elle est résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation.*

➤ **Article 1304-1 du Code civil**

*La condition doit être licite. A défaut, l'obligation est nulle.*

➤ **Article 1304-2 du Code civil**

*Est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur. Cette nullité ne peut être invoquée lorsque l'obligation a été exécutée en connaissance de cause.*

➤ **Article 1304-3 du Code civil**

*La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.*

➤ **Article 1304-4 du Code civil**

*Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.*

➤ **Article 1304-5 du Code civil**

*Avant que la condition suspensive ne soit accomplie, le débiteur doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait la bonne exécution de l'obligation ; le créancier peut accomplir tout acte conservatoire et attaquer les actes du débiteur accomplis en fraude de ses droits.*

➤ **Article 1304-6 du Code civil**

*L'obligation devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive.*

*Toutefois, les parties peuvent prévoir que l'accomplissement de la condition rétroagira au jour du contrat. La chose, objet de l'obligation, n'en demeure pas moins aux risques du débiteur, qui en conserve l'administration et a droit aux fruits jusqu'à l'accomplissement de la condition.*

*En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé.*

## ➤ Article L 313-41 du Code de la consommation

*Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les dispositions des sections 1 à 5 et de la section 7 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 peut 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 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.*

## ➤ Eléments de définition

### ➤ Promesse unilatérale

#### Article 1124 du Code civil

*La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.*

*La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.*

*Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.*

### ➤ Promesse synallagmatique

#### Article 1589 al 1er du Code civil

*La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.*

### ➤ Clause pénale

#### Article 1226 du Code civil

*La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.*

## Article 1231-5 du Code civil

*Lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.*

*Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.*

*Lorsque l'engagement a été exécuté en partie, la pénalité convenue peut être diminuée par le juge, même d'office, à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier, sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent.*

*Toute stipulation contraire aux deux alinéas précédents est réputée non écrite.*

*Sauf inexécution définitive, la pénalité n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.*

### ➤ Offre de prêt

## Article L313-24 du Code de la consommation

*Pour les prêts mentionnés à l'article L. 313-1, le prêteur formule une offre fournie gratuitement sur support papier ou sur un autre support durable à l'emprunteur ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.*

*Cette offre est accompagnée de la fiche d'information standardisée européenne mentionnée à l'article L. 313-7 lorsque ses caractéristiques sont différentes des informations contenues dans la fiche d'information fournie précédemment le cas échéant.*

### ➤ Caducité

## Article 1186 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil

*Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.*

## Article 1187 du Code civil

*La caducité met fin au contrat.*

*Elle peut donner lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.*

## LE CAS CLASSIQUE : LA CONDITION N'EST PAS REALISÉE

### ➤ Obligation d'information

Le schéma habituel des promesses de cession d'immeubles (ou autres droits immobiliers ou mobiliers) prévoit que le bénéficiaire de la promesse devra informer le promettant de ce que la condition est réalisée ou, à l'inverse, ne l'est pas.

La réalisation de la condition est, de façon quasi systématique, encadrée par un délai.

Si à l'issue de ce délai la condition n'a pas été réalisée, l'application ordinaire de la règle de droit aboutit à la caducité de la promesse, laquelle se trouve privée de tout effet.

Si une somme a été payée à titre d'acompte ou d'indemnité d'immobilisation elle doit être restituée.

La Cour de cassation acte de la caducité de la promesse si les conditions ne sont pas réalisées à la date convenue et que les parties, même si elles ont continué à discuter, n'avaient pas explicitement prorogé le délai pour lever les conditions. (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 juin 2023, 19-21.458*)

Si le bénéficiaire n'a pas informé le promettant, ce dernier devra le **mettre en demeure**, soit de justifier de la non réalisation de la condition, soit de lever l'option d'achat en cas de promesse unilatérale, soit de réitérer la vente en cas de promesse synallagmatique.

La Cour de cassation refuse aux promettants le bénéfice de la clause pénale à défaut, pour eux, d'avoir mis en demeure les bénéficiaires de réitérer la vente, même dans un cas où il était établi que ces derniers étaient responsables de la défaillance.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 juillet 2023, 22-14.534*

### ➤ Terme et caducité automatique

Sous réserve de la rédaction des clauses contractuelles, la défaillance d'une des conditions au terme convenu prive la promesse de toute valeur. Elle est censée ne jamais avoir existé. (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 29 mai 2013, 12-17.077*)

Toutefois, dans les promesses synallagmatiques, la Cour de cassation distingue selon que (1) la réitération de la vente est une condition de l'obligation ou (2) la date de la réitération est un terme avant lequel les conditions doivent être réalisées.

Si la date de réitération est seulement un terme et que l'une des conditions n'est pas réalisée, la promesse devient caduque (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 mars 2017, 15-26.182, Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 7 décembre 2023, 22-19.977*)

Si la réalisation des conditions suspensives n'est pas encadrée par un délai spécifique ou si la promesse prévoit, en présence d'un délai, que le bénéficiaire devra justifier de la non réalisation des conditions, la date prévue pour la réitération n'est pas extinctive mais constitue le point de départ à partir duquel le bénéficiaire pourra être mis en demeure de s'exécuter. (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 novembre 2012, 11-23.382*)

### ➤ Durée du délai

#### Délai minimum

En pratique, les délais convenus pour réaliser les conditions suspensives doivent tenir compte à la fois des obligations et contraintes légales et des contingences matérielles.

Au chapitre des obligations légales, peuvent être cités :

- En matière de vente immobilière avec recours au crédit, le délai minimum d'un mois de l'article L 313-41 du Code de la consommation,
- En matière de vente immobilière, le délai de deux mois pour la purge du droit de préemption urbain (article L 211-1 du Code de l'urbanisme)
- En matière de cession de fonds de commerce ou artisanaux, ou de terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial, le délai de deux mois pour la purge du droit de préemption commercial des communes.

Au chapitre des contingences matérielles, le temps de traitement par les banques des demandes de financement, en fonction de la qualité de préparation du dossier, de la période de l'année (période estivale, mois de mai ou décembre) et de la conjoncture économique.

Le délai prévu pour réaliser les conditions suspensives doit ainsi être fixé de façon réaliste, sauf à devoir proroger, d'accord entre les parties, la durée ; ce qui crée une incertitude contractuelle si l'une des parties a intérêt à rendre la promesse caduque.

#### Délai très long - Absence de délai

Suivant le principe de la liberté contractuelle, la Cour de cassation défend la validité des clauses fixant, rarement, un délai très long, voire pas de délai, pour que la condition se réalise.

Par un arrêt de référence, la Cour de cassation refuse de retenir l'existence d'un « délai raisonnable » pour réaliser la condition. Dans le cas d'espèce, la cession d'un local commercial était conditionnée à l'obtention, par la bénéficiaire de sa licence de pharmacienne, laquelle dépendait du moment où la commune d'implantation du local dépasserait un certain nombre d'habitants. Le promettant voulait, au bout de 4 ans, être libéré de son engagement.

La Cour de cassation casse l'arrêt qui lui donne raison. La licence sera d'ailleurs accordée 7 ans après la promesse. *(Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 mars 1975, 73-14.309)*

La Cour de cassation est allée, suivant le même principe, jusqu'à valider une absence de délai et à maintenir en vigueur une promesse au bout de plus de 40 ans en considérant « *Qu'en statuant ainsi, alors que l'acte du 31 janvier 1958 n'avait enfermé la réalisation de la condition dans aucun délai, sans relever qu'il était devenu certain que cette réalisation n'aurait pas lieu, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ». *(Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 décembre 2001, 99-15.682)*.

(Hypothèse d'une promesse conditionnée à la réalisation d'un aménagement de la voirie)

### Délai raisonnable

Au-delà du critère de la certitude que la condition ne se réalisera pas, la jurisprudence admet dans de rares cas que la commune intention des parties était de réitérer dans un délai raisonnable.

La Cour de cassation approuve ainsi la Cour d'appel d'avoir retenu que l'absence de clause d'indexation du prix ou de coefficient de revalorisation impliquait que les parties étaient convenues de réitérer plus rapidement que le délai de 6 ans que le bénéficiaire avait mis à demander un certificat d'urbanisme, la demande ayant eu lieu après l'assignation en caducité de la promesse. *(Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 mai 2015, 14-11.851)*

### Quelle date de réalisation ? Incidence fiscale

La question s'est posée de savoir, dans le cadre de la purge d'un droit de préemption par une SAFER, si la date de réalisation de la condition était celle de l'émission de la lettre de non préemption par la SAFER ou de réception de la lettre par le bénéficiaire.

La lettre était du 30 décembre et elle a été reçue 4 janvier, entre les deux dates le droit de mutation sur cession était passé de 15,40% à 3,60%, le bénéficiaire soutenant évidemment que la condition avait été réalisée seulement à réception de la lettre.

La Cour de cassation ne lui donne pas raison. La condition était réalisée par la décision de la SAFER et non par sa réception. *(Cass. Com, 7 juin 2006, 743 F-D)*

#### ➤ Sort de l'agent immobilier

L'agent ne peut percevoir de rémunération tant que l'opération de cession n'a pas été finalisée et constatée par un acte (article 6.1 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970).



Lorsque que l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée et que le bénéficiaire n'y renonce pas, l'opération échoue et l'agent immobilier ne perçoit ainsi aucune rémunération pour ses diligences.

Précisons que la Cour de cassation apporte la même solution dans l'hypothèse où la condition suspensive n'a pas été réalisée du fait du bénéficiaire qui, par exemple, ne justifie pas d'avoir demandé un financement conforme.

La Cour fait ainsi prévaloir les dispositions spéciales de la loi Hoguet sur les dispositions générales du Code civil (1704-3, anciennement 1178). (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 27 novembre 2013, 12-13.897*)

## LE CAS CONTENTIEUX : LA DEFAILLANCE PROVOQUÉE

Un important contentieux, qui reprend force actuellement, s'est développé entre vendeurs et acquéreurs lorsque l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée et que le vendeur reproche à l'acquéreur d'avoir généré la défaillance, par son fait, sa faute ou sa négligence.

Il convient de préciser l'enjeu de ce contentieux avant de passer en revue certains cas de jurisprudence

### ➤ Enjeux du contentieux

La question est de savoir si le vendeur, dans le cas le plus courant, va pouvoir imposer à l'acquéreur de réaliser la vente ou devra se contenter d'une indemnisation.

### ➤ Vente forcée ?

Il faut distinguer ici quelle est la nature de l'obligation qui a été souscrite.

Si nous sommes en présence d'une **vente sous condition suspensive**, l'obligation existe dès la signature et la vente est formée.

Ainsi, si le bénéficiaire de la condition a fait obstacle à sa réalisation, le juge pourra ordonner l'exécution en nature de l'obligation, à savoir la vente. (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 28 mai 1997, 95-20.098*)

La question de la **promesse synallagmatique** reçoit une réponse différente. En effet, si en pratique cette promesse est assimilée à une vente sous condition, la nature de l'obligation mutuelle n'est pas la même : nous restons sur une double promesse.

Ainsi, la promesse synallagmatique ne pourra forcément recevoir d'exécution en nature sous forme d'une vente forcée et la défaillance se résoudra alors en dommages et intérêts (*Lamy – Technique contractuelle – Partie 2 – I.215-65*)

Notamment, lorsque les parties à une promesse synallagmatique de vente ont fait de la réitération de la vente devant notaire une condition essentielle de leur consentement, la promesse ne vaut pas vente et devient caduque si cette formalité n'est pas effectuée dans le délai convenu.

*Cass. Civ. 3ème. 7 septembre 2022, 21-17.628*

S'agissant de la promesse unilatérale de vente, elle ne pourra non plus recevoir d'exécution en nature sous forme de vente puisque le bénéficiaire ne s'est pas engagé à acheter (*Ibid – I 215-30*)

### ➤ Dommages et intérêts

Faute d'obtenir la vente de son bien, le vendeur malheureux va pouvoir dans certains cas obtenir des dommages et intérêts selon les cas et la rédaction de l'acte.

Ces dommages et intérêts peuvent prendre la forme d'une clause pénale ou d'une indemnité d'immobilisation

#### *Clause pénale*

Les parties peuvent prévoir une clause pénale dans les contrats de vente sous conditions ou dans les promesses, destinée à sanctionner la carence de l'une des parties, notamment du bénéficiaire/acquéreur à lever les conditions ou le refus de réitérer si les conditions sont réalisées.

Il y aura lieu de démontrer la non-exécution ou la faute de la partie défaillante.

Le juge, s'agissant d'une clause pénale, pourra cependant la minorer si elle est excessive, ou l'augmenter si elle est dérisoire, ceci en fonction du préjudice subi par l'autre partie.

#### **Indemnité d'immobilisation**

Les actes, tout spécialement les promesses unilatérales de vente, peuvent prévoir non pas une clause pénale mais une indemnité d'immobilisation.

Cette dernière est définie comme « le prix de l'exclusivité consentie au bénéficiaire de la promesse » (*Cass.Civ. 3ème, 5 décembre 1995, 93-19.874*)

Cette indemnité a vocation à s'imputer sur le prix de cession au moment de la vente.

Cependant, si les conditions suspensives ne sont pas réalisées du fait du bénéficiaire, les actes de promesse prévoient généralement que cette indemnité sera acquise au promettant.

A cet égard, les différences avec une clause pénale sont significatives.

L'indemnité étant la contrepartie de l'immobilisation, elle peut être due (suivant la rédaction) même en l'absence de faute du bénéficiaire, la Cour de cassation ne l'assimilant pas à une clause pénale. (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 30 janvier 2020, 18-24.105*)

De plus, elle a un caractère forfaitaire et le juge ne peut en modifier le montant. (*Cass.civ.3.ème, 6 octobre 2021, 19-15.035*)

De la même manière elle ne peut être considérée comme un dédit puisque le bénéficiaire de la promesse unilatérale ne s'est pas engagé à acheter (*ibid*).

Enfin, le promettant n'a pas à justifier d'un préjudice puisqu'elle correspond à l'indisponibilité du bien, quelle qu'en soit la durée. (*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 5 décembre 1995 précité*)

Les formules rédactionnelles habituelles impliquent cependant, dans la plupart des cas, que le promettant prouve la défaillance du bénéficiaire à lever les conditions, renvoyant ainsi à une notion de faute, la sanction demeurant en revanche forfaitaire si la faute est retenue.

## ➤ Illustrations en jurisprudence

La multiplicité des situations de fait et la variété des clauses contenues dans les actes de promesses ou de ventes sous conditions ont conduit la Cour de cassation à reconnaître des cas de défaillance fautives, ou non.

Le fait exonératoire devra aussi être pris en compte

## Défaillance fautive

### - Production de la demande de prêt

La Cour de cassation approuve les juges d'appel ayant condamné le promettant, au regard du contrat, qui ne justifiait pas d'avoir demandé un financement par la production d'une demande de prêt.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 décembre 2016, 14-23.178*

Voir contra infra

- Production du dossier de financement

Au regard des termes de la promesse il est reproché au bénéficiaire de ne pas avoir produit le « dossier qu'elle avait produit à l'appui de sa demande ».

*Civ. 3ème, 20 oct. 2021, n°20-20.264*

- Demande de prêt non conforme à la promesse

Il appartient au bénéficiaire qui se prévaut de la caducité qu'il a demandé un financement conforme aux termes de la promesse.

*Civ. 3ème, 21 nov. 2019, n°18-18.995*

- Demande de prêt pour un montant supérieur

La jurisprudence sanctionne le bénéficiaire qui demande un prêt d'un montant supérieur à celui prévu à la promesse. Notamment s'il n'avait pas intégré le coût des travaux.

*Civ. 3ème, 13 fév. 2020, 19-12.240*

## Défaillance non fautive ou absence de défaillance

- Accord de principe de prêt

La condition est réputée accomplie par la délivrance d'une « offre ferme et sans réserve caractérisant l'obtention d'un prêt conforme aux stipulations contractuelles », une attestation confirmant un accord de principe ne suffisant pas.

*Cass. Civ. 3ème 7 novembre 2007, 06-17.413*

- Obtention d'un prêt pour un montant inférieur

La condition est réalisée si le bénéficiaire a demandé et obtenu un prêt pour un montant inférieur à celui prévu à la promesse dès lors où cette dernière visait un montant maximum et non un montant précis.

*Cass. Civ. 3ème, 14 janvier 2021, 20-11.224*

- Non communication des demandes de prêt

La Cour pose la règle suivant laquelle, sauf prévision contractuelle, le bénéficiaire « n'avait pas l'obligation de fournir au promettant les demandes de prêt effectuées auprès des établissements bancaires ».

*Cass. civ.1ère, 9 septembre 2020, 19-12.111*

- **Demande de prêt à un courtier**

La jurisprudence accepte comme conforme une demande de financement par l'intermédiaire d'un courtier.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 février 2014, 12-27.182*

- **Nombre de demandes de prêt**

La jurisprudence retient aussi que si aucun organisme bancaire n'est mentionné dans la promesse, un seul refus de prêt de n'importe quel organisme de prêt suffira pour faire jouer la condition suspensive.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 décembre 1999, n°98-10.766,*

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 avril 2005 n° 03-21.100,*

- **Refus de prêt reçu après la date fixée**

La Cour de Cassation retient que les attestations de refus établies tardivement sont recevables dès lors que les demandes avaient été déposées dans les délais prévus.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 mai 2018 n° 18-15.603*

- **Refus de prêt et « légèreté blâmable »**

Une Cour d'appel condamne les bénéficiaires, qui n'avaient obtenu dans le délai qu'un accord de principe de prêt, pour s'être engagé avec une « légèreté blâmable » alors qu'ils auraient dû savoir que leur capacité de remboursement ne leur permettrait pas d'obtenir un financement.

La Cour de cassation casse l'arrêt, relevant que la non réalisation de la condition ne tenait pas au comportement des bénéficiaires.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 9 novembre 2023, 22-13.900*

- **Obtention d'un prêt postérieurement à la date de réitération**

La Cour de cassation retient que la date de réitération fixée à la promesse n'a pas d'effet extinctif seulement en ce que la partie non défaillante peut contraindre l'autre à s'exécuter à cette date si les conditions sont réunies.

Ayant constaté qu'à la date de réitération prévue, non prolongée, le financement n'avait pas été obtenu, la promesse était caduque, peu importe que le prêt ait été accordé après.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 février 2021, 20-15.913*

- Défaut d'information de la réalisation de la condition

Dans le cadre d'une promesse de cession de droit au bail, le cédant refuse de réitérer, estimant que la bénéficiaire ne l'a pas informé de la réalisation de la condition d'obtention d'un prêt.

La Cour de cassation approuve les juges d'appel qui ont souverainement apprécié les termes de la promesse suivant lesquels la bénéficiaire n'avait pas souscrit l'obligation d'informer le promettant et que seule importait la réalisation de la condition dans le délai convenu.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 avril 2022, 21-13.187*

- Non conclusion d'un bail différent

Une promesse de cession d'un corps de ferme prévoit la double condition suspensive d'obtention d'un financement et de la signature entre les parties d'un bail rural de longue durée.

Le bénéficiaire obtient un accord de principe sur un montant inférieur et demande à ce que le bail à signer soit un bail commercial.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel qui constate que le bail rural de longue durée n'avait pas été signé, sans que cela puisse être reproché au promettant qui ne s'y était pas engagé, et que la non réalisation d'une des conditions rendait la promesse caduque.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> février 2024, 22-23.834*

- Défaut de paiement du dépôt de garantie

Dans le cadre de la cession de bureaux et d'entrepôts, la promesse prévoit une clause résolutoire à défaut de paiement, en deux fois, d'un dépôt de garantie et une condition suspensive d'obtention d'un financement dans un délai plus long.

Le bénéficiaire ne verse pas la 2<sup>ème</sup> partie du dépôt dans le délai de la promesse, puis n'obtient pas son financement.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel qui rejette la demande de dommages et intérêts du promettant en relevant, 1 – qu'il n'a pas activé la condition résolutoire et 2 – qu'il ne démontre pas que le bénéficiaire a empêché l'obtention du financement.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 2015, 14-16.929*

- Existence d'un projet immobilier voisin :

La promesse de vente a été signée le 10 mars avec comme condition l'absence de projet immobilier ou de travaux de nature à déprécier le bien ou nuire à son affectation (en partie jardin paysager)

Le 29 mars, un permis de construire est déposé pour la construction sur le terrain voisin d'un immeuble de 23 logements sur 4 étages.

Les bénéficiaires considèrent que la condition n'est pas levée et ne veulent plus acheter.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel qui a apprécié souverainement que le programme immobilier donnait sur rue et pas sur le jardin et a condamné les bénéficiaires à payer 10% d'indemnité d'immobilisation

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 février 2024, 22-23.458*

## Fait exonératoire

La Cour de cassation admet que si le bénéficiaire, même s'il a demandé un financement non conforme à l'acte, prouve qu'il ne l'aurait pas obtenu s'il l'avait demandé dans les termes de la promesse, échappe à la sanction.

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 mars 1998, 95-22.089*

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 septembre 2007, 06-15.640*

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 30 janvier 2020, 18-25.970*

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 14 janvier 2021, n°19-24.290*

*Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> avril 2021, 19-25.180*

## CONCLUSION

En droit, la Cour de cassation retient la commune intention des parties et sanctionne les comportements non conformes aux prescriptions contractuelles.

Au-delà de quelques principes établis, la jurisprudence fluctue en fonction du contenu des clauses contractuelles, donnant parfois lieu à des décisions en apparence contradictoires.

L'attention des juristes et professionnels de l'immobilier doit se porter sur les termes des engagements souscrits dès la promesse.

Les bénéficiaires des promesses doivent veiller à anticiper leurs besoins et leurs capacités et à respecter les termes convenus s'ils veulent éviter d'être sanctionnés pour défaillance.

