



## **Vente/Acquisition d'un bien immobilier** **L'importance de l'avant contrat...**

**Newsletter n°17-435 du 3 MAI 2017**

**Analyse par JEAN PASCAL RICHAUD**



## Une demande de prêt pour des travaux, non prévue dans l'avant-contrat, est-elle fautive ? OUI

**Contexte :** Une promesse synallagmatique de vente appelée "**compromis**" et portant sur un actif immobilier, est signée **sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt bancaire** d'un montant stipulé, dans l'avant-contrat, de 585.000 €. L'acquéreur pressenti n'obtient pas son financement. *Par conséquent*, la vente n'est pas conclue !

Le vendeur assigne alors l'acquéreur, en paiement de dommages-intérêts.

Les juges font droit à la demande du vendeur et condamnent l'acquéreur à verser au vendeur la somme de 30.000 € en précisant que l'acquéreur n'a pas présenté une demande de prêt conforme aux stipulations contractuelles de l'avant-contrat.

*En effet*, la demande de prêt déposée par l'acquéreur portait sur un montant, travaux inclus, de 1.115.800 € afin de financer non seulement le prix d'acquisition de l'actif immobilier, objet du "compromis", mais également des travaux immobiliers à réaliser sur ledit bien.

L'établissement prêteur sollicité, avant d'instruire le dossier de financement puis de suivre éventuellement l'acquéreur dans son projet, avait demandé la fourniture d'un permis de construire car l'acquéreur avait émis le souhait de transformer l'immeuble en appartements.

Le "compromis" était taisant sur des travaux à effectuer et sur une éventuelle demande de permis de construire ?!



**Question soumise à la Cour de cassation :** Une demande de prêt, qui ne respecte pas les modalités arrêtées et convenues dans l'avant-contrat, est-elle fautive ?

**Réponse de la Cour de cassation :** OUI, ainsi qu'il ressort de la lecture d'un arrêt rendu par la 3ème chambre civile de la Haute juridiction, le 13 octobre 2016 ([Cass. 3ème civ., 13 oct. 2016, n°15-17832](#)) ;

Extrait de l'attendu nous intéressant :

(...)

.../...

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 10 mars 2015), que la société Le Chistera, société en cours de constitution représentée par Mme X..., a, par l'intermédiaire de la société Agence de la Nivelle, signé un acte sous seing privé par lequel Mme Y... s'engageait à lui vendre un bien immobilier sis à Bidart, **sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt immobilier d'un montant de 585 000 euros** ; que, la vente n'ayant pas été réitérée, Mme Y... a assigné la société Le Chistera, prise en la personne de son représentant légal, Mme X..., en paiement de la somme de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts ;*

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

*Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de la condamner à payer la somme de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts aux consorts Z... A..., ayants droit de Mme Y... ; **Mais attendu qu'ayant constaté que les demandes de prêt déposées par Mme X... pour le compte de la société Le Chistera, pour un montant total de 1 115 800 euros, avaient pour objet le financement, non seulement de l'acquisition elle-même, mais également des travaux de rénovation de l'immeuble en vue de sa transformation en appartements et que la délivrance d'un permis de construire, à laquelle les banques avaient subordonné l'acceptation de la demande de prêt, n'avait pas été érigée en condition suspensive de la vente, et souverainement retenu que le fait pour Mme X... d'avoir présenté des demandes de prêt non conformes aux dispositions de la promesse de vente, constituait une faute justifiant l'application de l'article 1178 du code civil et engageant sa responsabilité personnelle, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche qui lui était demandée, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;***

.../...



**Observation(s), remarque(s) pratique(s) :**

- L'avant-contrat est un moment important dans "l'itinéraire juridique de la vente d'immeuble existant" (expression empruntée à A. Lapeyre) et l'arrêt sous-analyse est là pour le rappeler ;

- S'il s'avère qu'une des parties ne fait pas le nécessaire - négligence - , voire ne respecte pas les conditions contractuelles stipulées dans l'avant-contrat empêchant ainsi la signature de l'acte de vente notarié définitif, elle peut voir sa responsabilité personnelle engagée, laquelle est susceptible de générer un préjudice indemnisable.
- On aura noté que le fait pour le vendeur de céder, par la suite, ledit actif immobilier à d'autres personnes, pour un prix supérieur, n'exclut pas le préjudice lié à l'immobilisation injustifiée du bien au profit des premiers acquéreurs.
- Voir également, Cass. 3ème civ., 17 fév. 2015, n°13-17201.

### Pour aller plus loin, le coin des Chercheurs, voir notamment :

Cette question (ainsi que d'autres) a été abordée lors des **précédentes journées** de formations, à destination des **intermédiaires immobiliers**, qui se sont déroulées sur Paris, Lyon, Aix, Lille... que j'ai eu le plaisir d'animer avec **STEPHANE PILLEYRE et JACQUES DUHEM**. Lors de ces dernières suivies par plus de 120 participants, nous avons bien insisté sur l'importance du "**contrat préparatoire à la vente d'immeuble existant**" et *notamment* les conditions l'assortissant... ;

Chemin faisant, nous avons pu, *également*, prendre le temps de bien distinguer les 2 types d'avant-contrats (nature, régime juridique etc.), et rappeler l'existence d'un texte du Code civil qui permet au juge, saisi d'un tel litige, d'user de son pouvoir modérateur s'il estime que la somme versée par l'acquéreur au vendeur est trop importante compte tenu du délai d'immobilisation du bien !... le tout sous le bénéfice des dispositions issues de l'ordonnance de 2016 !

## Nos prochaines formations consacrées à l'immobilier...

Ces formations sont validantes au titre des obligations des intermédiaires immobiliers.



<b>LYON</b>	Immobilier d'entreprise	<b>18 ET 19 MAI</b> <b>14 heures</b>	<b>FREDERIC AUMONT</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Approche patrimoniale de l'immobilier	<b>13 ET 14 JUIN</b> <b>14 HEURES</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>

<b>LYON</b> <b>NOUVELLE DATE</b>	Approche patrimoniale de l'immobilier	<b>21 ET 22 JUIN</b> <b>14 HEURES</b>	JEAN PASCAL RICHAUD ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Le loueur en meublé : Un OVNI fiscal	<b>23 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Immobilier d'entreprise	<b>4 ET 5 JUILLET</b> <b>14 HEURES</b>	FREDERIC AUMONT	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>

## Nos prochaines formations consacrées aux stratégies de rémunération et aux sociétés holding...

<b>PARIS</b>	Stratégies de rémunération	<b>4 ET 5 MAI</b> <b>14 heures</b>	PIERRE YVES LAGARDE	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Les bons choix pour l'exercice d'une activité libérale	<b>22 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	PIERRE YVES LAGARDE	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>LYON</b>	Les sociétés holding Analyse juridique sociale et fiscale	<b>21 ET 22 SEPTEMBRE</b> <b>15 HEURES</b>	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Les sociétés holding Analyse juridique sociale et fiscale	<b>16 ET 17 NOVEMBRE</b> <b>15 HEURES</b>	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>

## Nos autres formations...



<b>PARIS</b>	Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale	<b>30 ET 31 MAI</b> <b>14 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Démembrement et principales conséquences fiscales	<b>1<sup>er</sup> JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>LYON</b>	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle	<b>8 ET 9 JUIN</b> <b>14 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise	<b>14 ET 15 JUIN</b> <b>14 HEURES</b>	<b>JACQUES DUHEM</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Délocalisation des biens et des personnes : Analyse juridique et fiscale	<b>20 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>YASEMIN BAILLY SELVI</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Assurance-vie et stratégies patrimoniales	<b>28 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	Les clefs pour une bonne stratégie retraite	<b>29 JUIN</b> <b>7 HEURES</b>	<b>VALERIE BATIGNE</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>
<b>PARIS</b>	La mise en œuvre du conseil patrimonial	<b>29 et 30 JUIN</b> <b>14 HEURES</b>	<b>STEPHANE PILLEYRE</b>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>

<b>LYON</b>	La transmission à titre gratuit du patrimoine professionnel	<b>3 JUILLET</b> <b>7 HEURES</b>	<b>FREDERIC AUMONT</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>
<b>LYON</b>	L'ISF et le patrimoine professionnel	<b>4 JUILLET</b> <b>7 HEURES</b>	<b>YASEMIN BAILLY SELVI</b>	DETAILS ET INSCRIPTIONS <a href="#">ICI</a>



**PENSEZ A RESERVER VOS PLACES POUR NOTRE SEMINAIRE DE RENTREE**



**LES 31 AOUT ET 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2017  
A CLERMONT FERRAND**

**CONSACRE A LA PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE APRES LES ECHEANCES  
LEGISLATIVES**

**15 HEURES DE FORMATION**

**JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE** : Panorama de l'actualité juridique et fiscale. Que reste t-il de la fiscalité patrimoniale après les élections et la loi de finance rectificative

**PIERRE YVES LAGARDE** : Quelles sont les nouveautés en matière de protection sociale et de rémunération des dirigeants ?

**VALERIE BATIGNE** : Comment élaborer dans ce nouveau contexte une stratégie retraite objective ?

[DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI](#)

**NOMBRE DE PLACES LIMITE**