



[40] Promesse de vente. Restitution de l'indemnité d'immobilisation.

Voici un cas qui nous a été soumis et qui concernait la question toujours délicate de la restitution de l'indemnité d'immobilisation au bénéficiaire de la promesse. Une promesse unilatérale de vente est faite, assortie, de manière classique, de la condition suspensive que le bénéficiaire obtienne dans un certain délai une ou plusieurs offres définitives de prêts. La vente ne se fait pas, le bénéficiaire se désiste, faute de financement. Il veut récupérer l'indemnité d'immobilisation, ce qui lui refuse le promettant. Le litige porte donc sur le sort de l'indemnité d'immobilisation.

Le promettant évoque le délai de huit jours suivant la mise en demeure du bénéficiaire d'apporter la justification requise. La mise en demeure consiste dans un courrier du 2 juillet ; et il relève que ce n'est que le 13 juillet que les pièces lui ont été adressées.

L'acte prévoit que « pour pouvoir bénéficier de la protection de la condition suspensive le bénéficiaire devra se prévaloir de la non obtention d'une ou plusieurs offres de prêts. Dans le cas où le bénéficiaire n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours suivant la mise en demeure qui lui sera faite par le promettant, ce dernier pourra se prévaloir de la caducité de présentes. Par suite, le promettant retrouvera son entière liberté mais le bénéficiaire ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au promettant en application des dispositions de l'article 1178 du Code civil sus-relatées. »

Le promettant nous semble confondre deux choses. Après huit jours sans que le bénéficiaire ait justifié de l'obtention d'un prêt la promesse est caduque et le bénéficiaire retrouve sa liberté. C'est une chose. Le sort de l'indemnité d'immobilisation en est une autre, qui ne dépend que de la justification, par le bénéficiaire, qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, même au-delà des huit jours.