



[41] Promesse de vente. Fermeté de l'offre de prêt.

Par acte du 11 mai 2007, une SCI (le promettant) a fait une promesse unilatérale de vente à Monsieur Y (le bénéficiaire) concernant un immeuble à Paris. La promesse était, de manière classique, assortie de la condition suspensive d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le 22 juin 2007.

La vente ne s'est pas faite. Après une lettre du 23 juin 2007 faisant part de refus, le bénéficiaire s'est désisté, faute de financement. Il a voulu récupérer l'indemnité d'immobilisation, ce qui lui a refusé le promettant. Le litige porte donc sur le sort de l'indemnité d'immobilisation.

Si la condition s'est réalisée, c'est-à-dire si le bénéficiaire a obtenu ne serait-ce qu'une offre définitive de prêt au plus tard le 22 juin 2007, alors la promesse de vente est entrée en vigueur et si la vente ne s'est pas faite le promettant a droit à une indemnité d'immobilisation.

Le bénéficiaire a essuyé d'incontestables refus. Seule est en cause une simulation de financement accompagnée d'une lettre d'une banque en date du 23 mai 2007.

Le promettant prétend qu'il s'agit d'une offre de crédit ferme et conforme aux stipulations de la promesse, que par conséquent la condition suspensive est réalisée.

Mais le bénéficiaire peut aisément prétendre le contraire. La simulation de financement porte la mention suivante : « ce document est une simple simulation. Il n'est en aucun cas une offre préalable de crédit et ne saurait avoir une valeur contractuelle, ni valoir garantie de taux. » Et la lettre d'accompagnement parle « d'une simulation de financement (...) dont nous vous garantissons le maintien des conditions pendant 8 jours ». Et elle contient aussi cette formule : « Dès réception de la confirmation de votre demande, nous mettrons tout en œuvre pour faciliter vos démarches et concrétiser votre projet dans les meilleurs délais ». Il ne s'agit que de confirmer une demande. Ce document ne constitue pas une offre.

Le promettant invoque un arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation en date du 7 novembre 2007 (n°06-11750). Mais en l'occurrence la banque avait, par courrier électronique, fait une proposition de prêt aux conditions prévues à la promesse, et, par lettre, notifié son accord sur le prêt. Ce qui était en cause, c'était uniquement le fait que n'était pas respecté le formalisme des articles L. 312-1 et s. du Code de la consommation (spéc. art. L. 312-7 à 9) pour l'énoncé de l'offre de prêt. La Cour d'appel et la Cour de cassation ont considéré que de simples lettres faisaient se réaliser la condition. Mais dans notre cas ce n'est par la forme, mais le fond, qui est en cause.

Dans le second arrêt qu'invoque le promettant (arrêt rendu le même jour par la même chambre, n°06-17413), le bénéficiaire ne se prévalait pas de la non-réalisation de la condition, il entendait au contraire que celle-ci soit réalisée. Et la banque empruntait toujours une voie informelle, mais pour donner expressément *son accord de principe* (rien de plus) : la Cour d'appel et la Cour de cassation ont considéré qu'il ne s'agissait pas d'une offre de prêt.

La condition est défailante. Reste le point de savoir si la condition est bien défaille du fait du bénéficiaire.