



[42] Promesse de vente. Restitution de l'indemnité d'immobilisation (II).

Une promesse unilatérale de vente était placée sous la condition suspensive que le bénéficiaire obtienne un emprunt dans un délai de 45 jours. Cette condition ne s'étant pas réalisée, la promesse est caduque et le bénéficiaire est en droit de récupérer l'indemnité d'immobilisation par lui versée.

Il en irait autrement dans le cas où la défaillance de la condition serait due à la faute du promettant. La condition serait réputée accomplie, et donc la convention s'appliquant, le promettant conserverait normalement l'indemnité : c'est ce que prévoit l'article 1178 du Code civil.

Dans l'hypothèse qui nous est soumise, le bénéficiaire n'a commis aucune faute. Il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans la promesse de vente. Il n'a pas demandé un prêt supérieur aux sommes prévues. Il s'est montré diligent. Aucune offre ne lui a été faite dans le délai, il n'a donc pas eu à refuser de prêt.

En outre, la convention prévoit que l'indemnité restera acquise au promettant faute pour le bénéficiaire de justifier avoir accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. Cela correspond à l'engagement qu'a pris le bénéficiaire de faire une demande de prêt (effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention du prêt et, notamment, déposer le dossier relatif à la demande de prêt dans les 15 jours) et de produire les justifications utiles (fournir renseignements et documents, p. 17 de la convention).