

## **Prêt relais, condition suspensive, et promesse de vente**

Attention à ce que la promesse de vente (comme tout acte juridique d'ailleurs) soit rédigée de manière complète et méticuleuse, et reflète fidèlement la situation de fait et la volonté des parties.

En particulier, si l'acquéreur a besoin de recourir à un prêt relais, il faut veiller, non seulement à le mentionner, mais également à préciser qu'il s'agit là d'une condition suspensive, si c'est bien le cas.

Rappelons que, en droit, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain (la banque accordera-t-elle l'emprunt sollicité ?).

Si le prêt relais n'est pas mentionné comme condition suspensive et n'est pas accordé, l'acquéreur reste lié et sera considéré comme fautif s'il n'achète pas.

C'est ce qui a été jugé dans une décision rendue par la cour d'appel de Montpellier le 15 janvier 2015 (N° 12/02326).

Il faut supposer que, dans cette affaire, l'emprunt immobilier avait été accordé aux acquéreurs, mais pas le crédit relais.

Comme celui-ci n'était pas mentionné au titre des conditions suspensives, les acquéreurs qui s'étaient néanmoins engagés à acheter, et n'ont pu le faire, ont dû être jugés redevables de la clause pénale.

Mais le notaire, qui n'avait pas pris la précaution de mentionner le prêt relais au titre des conditions suspensives a été condamné à garantir les acquéreurs des condamnations mises à leur charge, au titre de son obligation d'information et de conseil.