

Obligations

L'obtention d'un crédit : une condition suspensive purement potestative ?

Un rappel tout d'abord : la condition suspensive purement potestative dans le chef du débiteur, c'est-à-dire celle qui dépend de la seule volonté de celui qui s'oblige, est proscrite¹. La sanction déposée à l'article 1174 du Code civil est celle de la nullité non seulement de la condition litigieuse, mais de l'obligation².

Dans un arrêt du 5 décembre 2019^{3*}, la Cour de cassation a répondu par la négative à la question énoncée dans le titre de la présente contribution, en considérant que ladite obtention ne dépend pas seulement de la volonté de celui qui s'oblige. Il n'y a pas là de grande originalité⁴, mais cette décision est l'occasion de mettre en évidence quelques difficultés dont la fréquence dans la pratique a de quoi inquiéter.

D'une part, il faut souligner tout l'intérêt, pour éviter d'inutiles discussions voire un litige judiciaire, de cibler avec précision tant le montant du crédit sollicité que les modalités qui devront être respectées par l'acquéreur du bien immobilier en question (nombre minimum d'organismes de crédit à solliciter, identification précise de ceux-ci, durée de la période endéans laquelle un crédit doit être obtenu pour que la condition suspensive soit réalisée, formalités à accomplir à l'égard du vendeur pour l'informer de la réponse reçue de la part de(s) organisme(s) de crédit sollicité(s), ...).

Bon nombre d'agents immobiliers gagneraient sans doute à adapter leur « modèle » de document qu'ils soumettent à la signature d'un candidat acquéreur pour que les éléments évoqués soient expressément intégrés. Il ne faudra en effet pas compter sur les notaires intervenant dans la foulée en vue de la signature du compromis ou de l'acte pour qu'ils proposent une correction ou un complément à ce qui a fait l'objet d'un accord entre les parties.

D'autre part, il est essentiel de rappeler que l'article 1178 du Code civil dispose, dans la droite ligne du principe de l'exécution de bonne foi des conventions, que la condition sera réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. En d'autres termes, il s'impose à l'acquéreur de tout faire pour que le crédit qu'il sollicite lui soit octroyé, ce qui requiert *a minima* qu'il en fasse la demande, mais aussi qu'il fournisse à cette occasion toutes les informations utiles pour permettre à l'organisme de statuer en connaissance de cause.

Une dernière précision : le droit belge consacre l'effet rétroactif de la condition accomplie, l'article 1179 du Code civil confirmant que l'obligation affectée de la condition suspensive est réputée pure et simple depuis le « jour auquel l'engagement a été contracté ». Ce principe connaît cependant de nombreuses exceptions, au rang desquelles figure d'ailleurs la volonté éventuelle des parties concernées de s'accorder pour déroger à cette

¹ Il faut rappeler que le régime commenté ne s'étend ni à la condition suspensive purement potestative dans le chef du créancier, ni à la condition résolutoire purement potestative.

² Soulignons néanmoins les éventuelles conséquences sur la validité du contrat lorsque l'engagement souscrit constitue une obligation essentielle du contrat (Cass., 22 avril 2013, *Pas.*, 2013, p. 907).

³ Cass., 5 décembre 2019, C.19.0220.N*

⁴ P. Wéry, *Droit des obligations* (Vol. 2), Bruxelles, Larcier, 2016, p.380, n° 392.

rétroactivité⁵. Par ailleurs, différents tempéraments doivent être admis en raison de difficultés découlant d'une application intégrale de la rétroactivité⁶.

Pierre JADOUL ■
Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

⁵ Cass., 27 avril 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 758.

⁶ A ce propos : P. Van Ommeslaghe, *Droit des obligations* (Vol. 3), Bruylant, 2010, n°1219, p. 1749.