

# Architectes : remboursement des honoraires au client n'ayant pas obtenu son prêt



© 2023 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, un particulier avait confié à une société d'architecture une mission de maîtrise d'oeuvre portant sur l'aménagement de son domicile personnel. Quelques mois plus tard, la société d'architecture avait mis fin à ce contrat car le particulier n'avait pas encore obtenu de prêt immobilier pour financer les travaux. Le particulier avait alors demandé à cette dernière le remboursement des sommes qu'il lui avait versées à titre d'avance sur honoraires. À l'appui de sa demande, il avait fait valoir que le contrat avec la société d'architecture devait être considéré comme conclu sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt immobilier. Et que puisque cette condition n'était pas réalisée au jour de la résiliation du contrat, ce contrat était censé n'avoir jamais existé.

Saisis du litige, les juges ont donné raison au particulier. Ils ont considéré que la condition suspensive d'obtention d'un prêt immobilier existait bel et bien dans le contrat, que, sans terme fixe, elle avait subsisté aussi longtemps qu'elle n'était pas défaillie et que le sort de cette condition devait donc s'apprécier à la date de la résiliation du contrat. À cette date, la condition (l'obtention d'un prêt) ne s'étant pas réalisée, les honoraires perçus par la société d'architecture devaient être remboursés au client.

[Cassation civile 3e, 14 septembre 2023, n° 22-18642](#)

© 2023 Les Echos Publishing