

# Notaires : absence de mention manuscrite dans une promesse unilatérale de vente



© 2021 Les Echos Publishing

Dans le cadre d'une vente immobilière, une promesse unilatérale de vente doit indiquer si l'acquéreur du bien entend recourir à un prêt ou financer seul cet achat. Dans cette dernière hypothèse, la promesse de vente doit comporter une mention manuscrite de l'acquéreur précisant qu'il renonce à bénéficier de la condition suspensive d'obtention d'un prêt. En l'absence de cette mention manuscrite, la condition suspensive d'obtention d'un prêt s'applique et l'acquéreur qui a finalement sollicité un prêt bancaire mais ne l'a pas obtenu peut annuler la vente sans être redevable d'une indemnité d'immobilisation au profit du vendeur. Des règles strictes qui ne trouvent toutefois pas à s'appliquer lorsque la promesse unilatérale de vente est rédigée par un notaire, comme en témoigne une décision récente de la Cour de cassation.

Dans cette affaire, un couple avait signé une promesse de vente mentionnant de manière dactylographiée qu'il renonçait à la condition suspensive d'obtention d'un prêt puisqu'il disposait des moyens financiers nécessaires pour réaliser son achat. Toutefois, le couple, qui avait finalement sollicité un prêt bancaire mais ne l'avait pas obtenu, avait annulé la vente. Considérant que cette annulation incombait aux acquéreurs, le vendeur avait conservé l'indemnité d'immobilisation versée dans le cadre de la promesse de vente.

De leur côté, les acquéreurs avaient saisi la justice afin de tenter de récupérer le montant de cette indemnité, prétendant pouvoir bénéficier de la condition suspensive d'obtention d'un prêt. En effet, ils faisaient valoir que la mention de la renonciation à cette clause n'avait pas été apposée de manière manuscrite (mais dactylographiée) dans la promesse de vente et que cette renonciation n'était donc pas valable.

Mais selon les juges, la formalité de la mention manuscrite ne s'applique pas à la promesse de vente reçue en la forme authentique par un notaire. Dès lors, la renonciation faite par les acquéreurs au bénéfice de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, même dactylographiée, était bien valable. Le vendeur était donc en droit de conserver l'indemnité d'immobilisation.

[Cassation civile 3e, 18 mars 2021, n° 20-16354](#)

© 2021 Les Echos Publishing