



## Annulation compromis suite etude de sol

Par **Hehe**, le **03/02/2013** à **21:07**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente pour acheter un terrain, dans lequel nous avons fait préciser le coût de notre construction.

Nous avons ensuite fait faire une étude sol qui a révélé que pour réaliser notre projet de construction, nous devons adapter les fondations. Cela engendre un coût supplémentaire que notre constructeur estime à 20 000€.

Nous ne pourrions faire financer ces 20 000€ supplémentaires par notre banque.

Et nous ne souhaitons pas modifier notre projet de construction.

Peut-on se défaire du compromis en présentant un refus de prêt avec le nouveau prix de la construction, sachant que dans le compromis il n'est pas fait mention de l'étude de sol dans les conditions de réalisation.

Merci par avance de votre retour,

Bien cordialement.

Par **janus2fr**, le **03/02/2013** à **21:59**

Bonjour,

L'obtention du prêt pour la construction est-elle mise en condition suspensive sur le compromis de vente du terrain ?

Si oui, pour qu'un refus de prêt vous permette d'annuler la vente, il faut que ce refus concerne le prêt tel qu'il est décrit au compromis, somme empruntée particulièrement.

Si vous avez déclaré faire un prêt d'une certaine somme et que vous amenez des refus pour un prêt d'une somme supérieure, cela n'est pas valable.

Par **Hehe**, le **04/02/2013** à **12:00**

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide!

Oui, j'ai dû batailler mais j'ai réussi à faire inscrire le prix de la construction sur le compromis.

Je suppose qu'un refus de prêt pour un montant inférieur à celui précisé sur le compromis sera valable aussi?

En effet l'agent immobilier s'est trompé: il avait inclus les frais d'emprunts et d'assurance au montant total emprunté...

Cordialement

Hehe

Par **youris**, le **04/02/2013** à **14:13**

bjr,

en principe vous devez faire une demande de prêt identique à ce qui est indiqué dans le compromis de vente.

tout refus d'une banque pour une demande ne respectant pas les termes du compromis est à mon avis contestable même si la somme demandée est inférieure à celle indiquée dans le compromis surtout si vos acquéreurs connaissent la vraie raison motivant votre refus de signer l'acte authentique qui est motivée pour d'autres raisons.

le fait de marquer le montant de votre construction comme condition suspensive est à mon avis illégale car il s'agit d'une condition potestative (= qui ne dépend que de vous) non valable quand elle dépend de la seule volonté du débiteur (article 1174 du code civile).

cdt