



compromis de vente et refus de prêt

Par **MILO**, le **22/01/2011** à **13:04**

J'ai signé un compromis de vente en juin 2010 en qualité de vendeur. une des clauses suspensives était l'obtention d'un prêt par les futurs acquéreurs. Ils avaient 45 jours pour déposer la demande de prêt. Sans nouvelle des acquéreurs fin août, je les relance et ils finissent par me répondre très laconiquement par mail qu'ils ont déposé un refus de prêt chez le notaire début septembre". Je contacte dès le lendemain le notaire.. le cleric avait bien un refus à une demande de prêt déposée le 31/07/2010 (52 jours après la signature du compromis) et pour un montant de 10 000 euros supérieur au montant prévu dans le compromis... Je leur envoie un recommandé AR pour avoir communication de l'intégralité de leur demande de prêt... ils ne vont pas le chercher... Je reçois début janvier 2011 par l'intermédiaire de leur notaire, via le mien, un nouveau refus de prêt (même banque, même date de dépôt de demande de prêt mais pour un montant cette fois ci conforme au compromis).

J'ai saisi mon compagnie d'assurance au titre de la protection juridique mais j'attends leur position.

- j'ai du mal à savoir si, en l'absence d'un désistement écrit de leur part, je peux sans risque signer un compromis avec un autre acquéreur (le compromis litigieux est valable jusqu'en mai 2011...) - les prévues en ma possession sont-elles suffisantes pour solliciter de la justice le paiement des 10% d'indemnités prévues dans le compromis, voir de dommages et intérêts pour immobilisation ?

Par **Laure11**, le **22/01/2011** à **14:11**

En principe, il faut 3 refus de prêts de banques différentes, évidemment.

Par **MILO**, le **22/01/2011** à **18:21**

A priori, la jurisprudence ne valide pas la nécessité de 2 ou 3 refus. Ce qui me pose vraiment question, c'est le fait que leur demande de prêt ai été déposée 52 jours après la signature du compromis (hors délai). Par ailleurs, leur remboursement se montait à environ 560 euros par mois. Ils travaillent tous les deux, sont commerciaux et tout cela sent le refus de complaisance.. ils ont probablement tout simplement changé d'avis ou trouvé un autre terrain entre temps sans daigner m'informer de quoi que ce soit ni répondre à aucun de mes contacts.. J'ignore si les preuves que j'ai sont suffisantes pour espérer un règlement des 10% de désistement (N.B. ils ont exigé dans le compromis que je fasse borner le terrain. Ce que

j'ai fait dès juillet et j'ai dû négocier lors du bornage avec un voisin qui avait empiété sur mon terrain : la pression des futurs acquéreurs m'a fait accepter une perte de superficie pour que le bornage amiable aboutisse : tous ces faits me rendent aujourd'hui un peu "colère"

Par **Laure11**, le **22/01/2011** à **18:36**

Effectivement, vous pouvez être en colère.

Je pense que vous devriez consulter un avocat afin qu'il leur envoie un courrier avec copie au Notaire.

Un courrier venant d'un avocat va peut-être changer les choses...

Par **MILO**, le **22/01/2011** à **20:40**

C'est en effet ce que j'envisage fortement mais des infos en amont ou des témoignages m'intéressent avant d'engager la procédure d'autant qu'apparemment ce genre de procédés cavaliers se multiplient

Par **Isabelle FORICHON**, le **26/01/2011** à **19:37**

relisez le compromis de vente, normalement le cas est prévu, le dépôt pour la demande de prêt n'a pas été effectué dans les délais, ils sont donc en tort. Prenez rendez-vous avec votre notaire, s'il a rédigé le compromis il doit vous éclairer sur ce point.

Si la non-obtention des prêts est due à la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'acquéreur, le vendeur pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l'article 1178 du code civil avec attribution de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre

Je serais vous je lui écrirais un joli recommandé en lui rappelant la date à laquelle il devait obtenir son prêt (en général il y a même un délai dans lequel il doit déposer une demande de prêt), en lui rappelant:

- que le premier prêt, outre le retard d'obtention, n'était pas conforme du point de vue de la somme empruntée
- que la réponse pour le deuxième refus de prêt n'a été communiquée que très tardivement et que l'on peut donc s'interroger sur la validité de la date qui y figure, outre le fait que le montant a été corrigé
- que par conséquent, leur passivité, leur négligence voire leur mauvaise foi est clairement entendue
- que je considère que je suis dégagée de toute obligation à leur égard (ce qui vous permet de signer un nouveau compromis)
- qu'en revanche je me réserve le droit d'agir en justice afin de réclamer des dommages-intérêts comme il est prévu dans la promesse de vente (à vérifier)

Ceci dit votre notaire a été un peu (beaucoup) léger compte tenu qu'il a reçu, hors délais, un refus de prêt non conforme et qu'il n'a pas bronché!!!bousculez le un peu
Je reste à votre disposition si besoin

Par **MILO**, le **27/01/2011** à **20:27**

J'ai lu vos conseils avec attention et vous remercie. Je ne manquerai pas de vous tenir informé des suites

Par **MILO**, le **25/02/2011** à **23:57**

J'avais bien sûr déjà rencontré mon notaire dès que j'ai su qu'ils avaient déposé à l'étude un refus de prêt.

Je leur ai également envoyé un RAR leur faisant part de mes questionnements quant à leur procédé cavalier et leur demandant de m'envoyer la copie de leur demande de prêt : ils ne se sont pas déplacés pour aller le chercher

J'ai saisi ma protection juridique et j'attends toujours leur position

Je sais que la procédure judiciaire serait la seule issue pour me dégager de ce compromis et vendre le terrain par ailleurs mais je n'en ai pas le financement nécessaire.