



Compromis et clause pénale

Par **Michtouille**, le **11/05/2012** à **08:42**

Bonjour,

J'ai signé un compromis pour la vente de mon commerce au mois de mars.

Mon acquéreur avait un accord verbal de sa banque pour l'obtention de son prêt.

En clause suspensive, le compromis stipule que l'obtention du prêt doit avoir lieu au plus tard le 30 avril.

Je reçois un coup de téléphone le 2 ou 3 mai de mon acquéreur m'indiquant que sa banque refuse son prêt, je n'ai jamais rien reçu par écrit.

J'entretiens de bonnes relations avec mon acquéreur et lui conseille d'aller voir d'autres banques, notamment la mienne, ce qu'il fait.

Le compromis précise dans la clause pénale que la vente doit avoir lieu au plus tard le 15 mai, et que je dois mettre en demeure l'acquéreur par lettre recommandée avant cette date.

Mes deux questions:

La clause suspensive d'obtention de prêt est-elle "valable" sachant que je n'ai pas été averti du refus de prêt par écrit avant le 30 avril ?

Je ne veux pas effrayer mon acquéreur, mais faut-il obligatoirement le mettre en demeure par recommandé ? Si je n'écris pas puis-je toujours "l'obliger" d'acquiescer ou lui réclamer 10% du montant de la vente (ce qui est défini dans la clause pénale ?

Merci d'avance pour vos réponses