



Avis juridique - Vente appartement

Par **abouass94**, le **03/10/2016** à **17:05**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente le 08 Juillet 2016 par l'intermédiaire d'une agence en la présence du futur acquéreur.

Leur offre de prêt (la seule, aucun refus présenté) valide nous a été présentée le 30/08/2016. (La date butoir était au 06/09/2016).

La vente quant à elle est prévue le 07 Octobre 2016.

Le 28/09/2016, à une dizaine de jour de la signature leur notaire et le mien nous font savoir que la garantie de l'offre de financement n'est pas valide étant donné que nous vendons des parts sociales (actions). (ils ont validé avec un PPD).

Chose que nous avons bien précisé auprès de l'acheteur qu'il fallait appuyer sur ce point auprès de la banque.

Je trouve ça hallucinant qu'ils se soient plantés totalement et que ce soit le notaire qui s'en rende compte... !!!!

Donc rebelote, une nouvelle offre de prêt a normalement été soumise par la même conseillère en urgence au siège social de leur banque (nécessité d'une dérogation pour une caution ou nantissement des parts) et nous sommes donc de nouveau en attente (une réponse doit nous parvenir dans quelques jours).

Notre notaire nous annonce donc un retard d'environ 1 mois.

ET il y a quelques jours je reçois un coup de téléphone de l'acheteur qui m'annonce qu'il ne veut plus acheter car ce sont des actions et non des murs (argumentaire de mauvaise foi, il était parfaitement au courant) et que de toute façon une demande de caution avait déjà été soumise et que ça avait été refusé (peut-être de la mauvaise foi encore ? pas de preuve).

Alors là je panique et je me pose la question quel recours avons-nous si la banque refuse une caution ou un nantissement des parts (le plan de financement tombé à l'eau) sachant qu'ils sont hors-date et que nous sommes à 1 semaine de la signature ?

Nous avons en plus déjà déménagé...

Merci à vous.

Cordialement

Par **MARKOWICZ BENJAMIN**, le **04/10/2016** à **19:34**

Bonjour,

Pouvez vous préciser l'objet de la vente : bien immobilier, actions, parts sociales?

Le régime juridique est forcément différent concernant la cession d'actions ou d'un bien

immobilier.

Il faut voir comment le compromis de vente a été rédigé et si l'objet est précisé avec une clause pénale et clause de dédit?

Cordialement

Par **abouass94**, le **04/10/2016 à 21:59**

Bonsoir,

La vente concerne bien des actions. Le compromis de vente à été rédigé en ce sens et les stipule clairement.

Le plan de financement aurait du être validé avec un nantissement des parts ou caution et non un PPD.

Il y a bien sur une clause pénale les 10%

Par **MARKOWICZ BENJAMIN**, le **04/10/2016 à 22:11**

Bonsoir,

des actions de quelle type de société et ayant quel objet?

Sur le compromis, soit on considère classiquement que la condition suspensive ne se réalise pas pour une raison externe à l'acquéreur (défaut d'acceptation du financement) et dans ce cas il n'est pas du d'indemnisation.

Soit on considère qu'il se rétracte abusivement, qu'il n'a pas fait les démarches utiles et il peut être tenu à une indemnité prévue au compromis.

La vente forcée peut être envisagée par souvent déconseillée (longueur de la procédure, insolvabilité de l'acquéreur...).

Pour être plus précis il faudrait étudier le compromis.

Cordialement