



Clause légale compromis de vente

Par **Naudinalin**, le **03/06/2023 à 18:04**

Bonjour à tous,

J'ai signé le 9 février 2023 un compromis de vente pour une maison, avec ma compagne. Ce dernier comportait une indemnité d'immobilisation de 5 % (25 000 euros) que nous avons versé au notaire avec ma compagne ,(nous sommes pacsés)

Les conditions suspensives prévoyaient l'obtention d'un prêt immobilier de 520 000 euros sur 25 ans à un taux max de 3,4%.

Il y avait également une clause pénale d'un montant de 10% du prix de vente en cas de non réalisation de la vente.

La date limite d'obtention de l'offre était fixée au 15 mai.

Nous avons débuté les démarches auprès d'un courtier des la signature du compromis mais suite à divers problème (dont la non obtention d'un prêt 1% employeur), nous n'avons obtenu l'accord de la banque que fin mai (pour un prêt de 520 000 euros a un taux légèrement supérieur a ce qui était prévu, à 3,65%) Nous n'avions plus qu'à signer les ouvertures de compte avant d'obtenir l'offre.

Malheureusement, nous venons de prendre la décision de nous séparer, avant édition de l'offre et donc de renoncer à la vente.

La banque refuse de me fournir une lettre de refus de prêt, ce qui semble logique puisqu'elle a accédé à notre demande.

J'imagine donc que nous allons être obligés de verser au vendeur la clause pénale.

Cette clause pénale vient-elle en plus ou en complément de l'indemnité de 5% déjà versée ? Est-il possible d'obtenir un accord avec le vendeur pour négocier son montant ?

Merci de vos réponses

Par **Pierrepauljean**, le **03/06/2023 à 18:21**

bonjour

l'offre de prêt n'est pas conforme à la condition suspensive inscrite dans l'avant contrat

transmettez ce document à **votre** notaire pour lui montrer que vous n'avez pas obtenu le prêt tel que mentionné dans l'acte