Image not found or type unknown

CLAUSE PENAL COMPROMIS DE VENTE

Par **marihab**, le **18/05/2011** à **15:35**

Bonjour, nous avons signé le 4 avril 2011 un compromis de vente pour notre maison.
Les acheteurs ont mis une conditions suspensive d'obtention de prêt (normal) La date de justification a été fixé au 2 mai (les acheteurs se montrent super pressés) ... en date du 10 mai 2011 je reçois du notaire un refus de prêt de la banque des acheteurs, mais pour un montant de 470.000 euros alors que le compromis fait état d'un prêt de 312.000 euros !!!! les acheteurs n'avaient pas dit qi'ils voulaient faire un prêt relais pour leur première maison invendue.
Aujourd'hui il leur est donc impossible de financer l'achat de notre maison en prêt relais. On me dit que si nous voulons faire appliquer la clause pénale, notre maison ne pourra pas être remise sur le marché pour une vente à d'autres clients tant que le problème avec les anciens acheteurs n'est pas réglé !!!
AU SECOURS, qu'en est-il vraiment ? Pouvons nous demander cette indemnité et remettre en même temps notre maison sur le marché immobilier.
Merci d'avance

Par **fra**, le **18/05/2011** à **17:09**

Bonjour,

En premier lieu, [fluo]le délai d'obtention de prêt, inférieur à un mois, est illégal[/fluo] et, étant d'ordre public, les parties sont obligés de s'y soumettre, même s'ils sont pressés. Quant à cette clause, la promesse de vente est entachée.
Obtenir une réponse aussi rapide d'une Banque (cinq semaines), pour un prêt aussi important ne pouvait déboucher que sur une réponse négative, cette dernière n'ayant fait qu'effleurer le dossier avant de répondre par la négative.
De plus, le montant réellement emprunté par les acquéreurs est largement supérieur à celui déclaré dans la promesse. [fluo]Il s'agit, donc, d'une fausse déclaration car ils connaissaient parfaitement la situation, avant.[/fluo]
[fluo]Je m'interroge sur la qualité des conseils fournis par le professionnel qui a reçu cette promesse, acte le plus important dans ce type de transaction ???[/fluo]

Le problème, aujourd'hui, alors que vous seriez en mesure de vous faire indemniser ayant été victime d'une promesse de vente nulle (responsabilité du professionnel) et d'une fausse déclaration des acquéreurs, réside dans le fait que si vous entrez en contentieux, avec eux, vous demeurez liés et la prudence veut qu'en ce cas, vous ne remettiez pas en vente, immédiatement, votre bien. Attention à ne pas tomber dans le piège de la double vente !

[fluo]Ou, alors, vous vous dégagez de cette mauvaise plaisanterie, mais en exigeant un écrit, sans équivoque, signé par toutes les parties et vous pourrez remettre en vente, sur le champ.[/fluo]
En effet, le principe veut que si cette condition suspensive n'a pas pu être levée, l'indemnité d'immobilisation soit restituée aux acquéreurs.
Et quand bien même, les acquéreurs demanderaient à leur Banque, seulement 312.000 euros, cette dernière refuserait le prêt car elle veut avoir une double garantie sur le reliquat de prêt se rapportant au premier investissement, non vendu !

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés