



Compromis de vente annulé suite au refus de prêt

Par **Carinel**, le 17/10/2019 à 10:01

Bonjour,

Nous avons signé le 28 août 2019 un compromis de vente pour notre maison. Ayant des doutes sur l'acheteur nous pensions ne pas signer ce contrat.

Hors après plusieurs contact L'acheteur nous a assuré qu'il n'y aura pas de soucis pour l'obtention de son prêt malgré le fait qu'il ai déjà un appartement en propriété.

Il nous disait avoir fait une demande de prêt relais accepté par sa conseillère et son directeur d'agence.

Nous avons donc fini par lui faire confiance et signé ce compromis.

Hors le 12 octobre 2019 on nous apprend que l'acheteur n'a pas eu son prêt demander.

Il a avoué à l'agence immo que étant donné que sa conseillère l'a finalement dissuader de faire un prêt relais comme prévu à la base il a donc demander un prêt qu'il était sûr ne sera pas obtenu puisqu'il a déjà un prêt en cours sur son appartement.

Avons nous un recours étant donné cette situation ?

En attendant nous avons dû déménager dans une maison en location et payé les frais que cela engendre.

Je vous remercie de votre réponse.

Cordialement

Carine

Par **Jerome BERNES**, le 17/10/2019 à 17:08

Bonjour,

La défaillance d'une clause suspensive d'obtention du prêt est rigoureusement appréciée par les juges.

Le bénéficiaire doit justifier de ses démarches dans les délais imposés, et aux conditions imposées par la clause. Si la clause stipule un prêt sur 15 ans au taux de 1.5%, l'emprunteur ne peut pas demander à sa banque un prêt sur 10 ans au taux de 1.3%; il faut ensuite que la demande soit faite à la banque désignée dans le compromis.

Ensuite le bénéficiaire doit justifier du refus écrit de sa banque, dans les délais. A défaut, il ne peut se prévaloir de la clause et vous pourriez obtenir paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis.

Cordialement

jerome berns

Par **Carinel**, le **17/10/2019** à **17:23**

Merci pour votre réponse.

D'après notre notaire la clause suspensive est respectée.

Mais est ce qu'il y a un recours pour la mauvaise foi de l'acquéreur.

Je m'explique : cet acquéreur s'avait depuis le début qu'il ne pourrai pas recourir à un prêt autre que le prêt relais étant donné qu'il a déjà un appartement qu'il a mit en vente.

Hors après la signature du compromis il a fait le dernier jour des 45j requis une demande pour un prêt simple qui biensur a été refuser.

Il est stipuler dans le compromis que l'acquéreur s'engage à ce qu'il n'y ai pas d'obstacle à l'optention d'un crédit, hors pour moi le fait qu'il ai un appartement avec credit en cours est un obstacle. Non ?

Par **Jerome BERNES**, le **17/10/2019** à **17:27**

La mauvaise foi est difficile à démontrer.

Il faut vérifier que les conditions de prêt indiqués dans le compromis correspondent aux conditions du prêt sollicité par l'acquéreur.

Vous indiquez que votre acquéreur aurait demandé un prêt relais à sa banque. Est ce qui est indiqué dans le compromis?

cdt

Par **Carinel**, le **17/10/2019** à **18:04**

Non malheureusement la modalité du prêt ne figure pas dans le compromis, juste le montant, la durée et le taux max.

Toutes les données qui figure sur le compromis sont respectées.

Merci de vos réponses

Cordialement