



SOS - Conflit 2ème phase du compromis de vente

Par Tani, le 24/04/2020 à 22:46

Bonjour,

J'ai vraiment besoin d'aide, merci à tous ceux qui pourront répondre à mes questions.

Contexte:

Dans le cadre d'un projet d'achat immobilier en prêt relais, j'ai constitué mon dossier et obtenu une lettre de refus de ma banque le 21/04/2020 avant la fin de l'échéance d'obtention du prêt prévue dans le compromis de vente le 22/04 à 18h. J'ai envoyé la lettre de refus le 22/04 à 14h50 et les vendeurs m'ont répondu à 17h20 que le document n'est pas signé/daté et ne présente pas le montage financier tel que présenté dans le compromis de vente. Ils sont très protocolaires (Madame travaille à la banque en plus). Ils m'ont laissé jusqu'à 12h le 23/04 pour faire les modifications nécessaires. J'ai rapidement renvoyé le soir même le document mis à jour par mon banquier avec la date et la signature en plus (même si l'original avait bien le tampon officiel du Crédit Agricole). Et le lendemain, mon banquier n'a pu m'envoyer la version avec la lettre de refus avec les montants comme présentés dans le compromis de vente à 12h37, heure à laquelle j'ai immédiatement partagé le document en bon et dû forme aux vendeurs.

Pour information, la durée pour la finalisation de mon dossier bancaire a été anormalement prolongée pour les raisons suivantes : congé 1 semaine de mon banquier + congé maladie 2 semaines de mon banquier + confinement avec difficulté à joindre à tout moment les différentes parties prenantes (agence, notaire, banquier), déplacements impossible, ... Dans ce contexte d'instabilité bancaire, les taux d'intérêts n'ont pas cessé d'évoluer et ont engendré de multiples révisions de mes simulations de prêt et donc un rallongement du dossier. Aussi, pour favoriser la vente, j'ai proposé aux vendeurs 15 jours avant l'échéance d'obtention du prêt une prorogation de 2 mois (sans décaler la date de signature de l'acte authentique) qu'ils ont refusé. J'ai également proposé de décaler la date de signature de l'acte authentique, refusé également.

Aujourd'hui, malgré le fait que j'ai envoyé ma lettre de refus de la banque-1 avant l'échéance d'obtention du prêt prévue dans le compromis de vente, je souhaiterais malgré tout conclure l'achat de l'appartement car c'est ce que je veux depuis le début honnêtement et je pense avoir réellement mes chances d'obtention du prêt avec la banque-2. Et donc, j'avance avec deux autres banques pour obtenir un prêt bancaire. C'est en bonne voie mais j'ai très peur car les vendeurs souhaitent conserver le séquestre pour raison d'immobilisation de leur bien (+ renvoi de la lettre de refus du banquier trop tard). Le séquestre est chez le notaire des

vendeurs et nous sommes passés par une agence pour la signature du compromis de vente. Tous (ma notaire et l'agence immobilière) s'accordent à dire que les vendeurs sont de très mauvaise foi.

Trois options s'offrent à moi aujourd'hui:

1. Essayer d'obtenir le prêt bancaire avant le 20/07/2020 (date d'échéance du compromis de vente) et conclure la vente
2. Me rapprocher d'un avocat immédiatement pour me faire restituer mon séquestre en espérant que l'on obtienne la faveur du juge
3. Essayer d'obtenir le prêt rapidement et me rapprocher d'un avocat dans un deuxième temps en cas de refus du prêt à nouveau

Mes questions:

* Est ce que l'envoi de la lettre de refus de prêt tel qu'elle a été faite avant l'échéance prévue dans le compromis de vente (sans remettre exactement les montants présentés comme dans le compromis de vente) suffit légalement à récupérer mon séquestre ? (le montage financier de la banque lui prend bien en compte les éléments du compromis)

* Ma notaire m'a confirmé que je n'étais pas éligible à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 établissant une prolongation la date de conditions suspensives d'obtention de prêt. Existe t-il une jurisprudence d'ordre plus général me protégeant dans ce contexte de force majeur lié au Covid-19 me permettant de facto d'obtenir plus de temps pour l'obtention de mon prêt par rapport à la date prévue initialement dans le compromis de vente ?

* Comment les vendeurs doivent t-ils exprimer le fait de devoir conserver le séquestre ? Est ce que leur email est suffisant ou doivent-il en plus envoyer un courrier recommandé ?

* Combien de temps je dispose pour contester leur demande de conserver le séquestre, et sous quelle forme je dois contester ?

* Combien de temps avant la signature de l'acte authentique je peux prévenir les vendeurs, le cas échéant, de l'achat de l'appartement (avec validation du prêt immo à l'appui) ?

* Dans quelle mesure puis-je continuer à valider un prêt bancaire dans cette 2ème phase du compromis de vente et le présenter aux vendeurs en ayant envoyé une lettre de refus de prêt au préalable et demandé la restitution du séquestre ?

* Y a t-il des risques liés à un manque de communication / transparence ? Faut-il que j'explique le fait de vouloir continuer l'acte d'achat auprès des vendeurs dans cette 2ème phase du compromis de vente (malgré l'envoi de la lettre de refus de la banque et le fait d'avoir mentionné ne pouvoir acheter le bien) ?

* Y a t-il une échéance maximum pour prévenir les vendeurs de mon souhait de poursuivre l'achat ?

* Y a t-il un risque que les vendeurs puissent annuler la vente avant la date de fin du compromis de vente le 20/07/2020 par rapport à l'envoi de ma lettre de refus de la banque et récupérer en plus mon séquestre ? Ou le fait d'annuler la vente induit nécessairement la restitution de mon séquestre ?

* Y a t-il un risque que les vendeurs se rapprochent d'un avocat concernant l'obtention du séquestre d'ici la fin de validité du compromis de vente et m'empêchent de valider l'achat ?

Merci infiniment de m'éclairer sur ces points. Vous comprenez l'importance et le degré d'urgence de votre retour en ce sens.

Monsieur V.