



## Promesse de vente - condition suspensive - déposer simultanément deux demandes

Par **Pracs**, le **14/05/2022** à **18:12**

Bonjour

La promesse de vente de mon appartement prévoit l'obligation de déposer **simultanément** deux demandes de prêt pour les acquéreurs, à la rubrique "Refus de prêt – justification" :

[quote]

le BENEFCIAIRE s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

[/quote]

Suite à ma mise en demeure de justifier sous huitaine la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive de prêt, les acquéreurs n'ont pas apporté la preuve d'une remise d'une offre de prêt conforme. Ils m'ont seulement fourni un accord de principe au soir du 8e jour de la mise en demeure.

Ainsi, la condition suspensive d'obtention de prêt est défaillie, comme la promesse le prévoit :

[quote]

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la constatation de la réception, sans que le BENEFCIAIRE ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le BENEFCIAIRE pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au PROMETTANT

[/quote]

Pour tenter de récupérer leur indemnité d'immobilisation (sous séquestre) les acquéreurs produisent des documents permettant de constater l'existence de deux demandes de prêt conformes et antérieures à la date butoir de la condition suspensive.

Toutefois, les pièces fournies ne permettent pas de déterminer si ces demandes ont été déposées **SIMULTANÉMENT**. En effet, la première pièce est une attestation de demande de prêt datée émanant d'une première banque. Mais cette demande est tardive, un mois après la signature de la promesse, et un mois avant l'expiration de la condition suspensive de prêt. L'existence de la seconde demande ne peut être établie qu'indirectement au vu de l'accord de

prêt de principe de la seconde banque.

Ainsi mes adversaires peuvent justifier d'avoir effectué deux demandes de prêt apparemment conformes, mais les pièces en ma possession ne permettent pas de vérifier que ces demandes ont été déposées **SIMULTANÉMENT**.

Ce défaut apparent de simultanéité des demandes peut-il être reproché à mes adversaires ?  
Est-ce suffisant pour rejeter leur prétention à récupérer l'indemnité d'immobilisation ?

Par **Zénas Nomikos**, le **14/05/2022** à **18:38**

Bonjour,

la simultanéité s'entend dans un laps de temps déterminé.

Par **miyako**, le **14/05/2022** à **20:04**

Bonjour,

Le terme simultané ,ne veut pas dire le même jour dans le cas d'une demande de prêt immobilier .L'acheteur a bien sollicité plusieurs banques,mais pas forcément en même temps ,cette clause peut savérer abusive si vous jouez sur les mots de cette manière.On voit mal comment cela pourrait d'ailleurs se faire.

De plus si un prêt est refusé par une banque ,il est probable qu'il le soit également par une autre en raison du croisement des fichiers de plus en plus fréquents afin d'éviter des fraudes ou des dissimulations de crédits..Les demandes à plusieurs banques se font uniquement dans le but de choisir celle qui fait les meilleures conditions notamment en matière de frais et de taux.

<https://www.pap.fr/vendeur/compromis-vente/signer-un-compromis-de-vente/a1780/quelles-conditions-suspensives-dans-le-compromis-de-vente>

**Voir aussi l'article L313-41 du code de la consommation d'ordre public** version actuelle ex 312-16

Cordialement