



Refus signature compromis de vente

Par **Detaille**, le **30/09/2016** à **14:49**

Bonjour,

Nous avons signé un mandat exclusif avec un agent immobilier.

Celui ci nous a trouvé un acheteur et donc nous invite à convenir d'un rdv pour la signature du compromis de vente.

Entre temps une erreur s'est glissé dans notre future enveloppe budgétaire avec notre banque par rapport à un prêt de consommation de 30 000 €. En effet nous étions parti sur un bien à 350 000 € avec frais de notaire hors du fait de ce prêt conso notre enveloppe redescend à 320 000 € avec frais de notaire.

Si la nouvelle enveloppe budgétaire ne nous convient pas pour le type de bien que nous recherchons, peut on refuser de signer le compromis de vente ?

Le mandataire peut il nous demander des indemnités ses honoraire par exemple qui se monte à 8.000 € ?

l'acheteur lui n'est pas lésé car il est en location et n'a pas donné son préavis à son bailleur. Je vous remercie pour les réponses que vous pourriez nous apporter.

Par **youris**, le **30/09/2016** à **17:16**

bonjour,

l'agent immobilier ne peut pas vous obliger à signer le compromis mais il pourrait éventuellement vous demander des dommages et intérêts du montant de la commission prévue au mandat si votre mandat comporte une clause pénale le prévoyant.

un arrêt de la cour de cassation indique dans une situation analogue:

" de sorte que le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne peut lui être imputé à faute pour justifier, en dehors des prévisions d'une clause pénale, sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, à moins qu'il ne soit établi que ce mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre ;".

salutations

Par **Detaille**, le **06/10/2016** à **11:11**

Bonjour Youris,

merci pour votre réponse, j'ai une dernière question, je rencontre demain ma conseillère à la

banque. Si le prêt conso ne nous permet pas d'avoir l'enveloppe budgétaire souhaitée, je vais refuser de signer la promesse de vente. Il faut savoir que le prêt conso n'a pas été intégré dans toutes les simulations de prêts faites par le courtier.
Est ce un élément qui peut jouer en notre faveur si le mandataire décide de nous envoyer au tribunal de grande instance pour nous demander des dommages et intérêts ? merci pour votre aide

Par **Tisuisse**, le **06/10/2016** à **11:35**

Bonjour,

Théoriquement, vous devriez avoir une clause relative à l'obtention de votre prêt dans la mesure où vous avez fait les démarches en temps utile. En ce qui concerne ce prêt, puisque vous êtes passé par un courtier, il faudrait connaître les clauses exactes relatives à la déclaration préalable de l'existence d'un autre prêt, fut-ce un prêt à la consommation, théorie à confirmer par d'autres.

Par **Detaile**, le **06/10/2016** à **11:49**

Bonjour,

Lors des premières simulations en juin dernier, nous avons communiqué tout nos échéanciers au courtier (prêt immo et prêt conso). Nous pensions que le prêt conso était lissé avec le prêt immo. or après avoir pris contact avec la banque, celle-ci nous a confirmé que les deux n'étaient pas lissés. je vous l'accorde nous aurions dû vérifier bien avant mais nous avons tardé. Donc on peut considérer que nous n'avons pas fait les démarches en temps utiles. Est ce un élément qui peut nous porter préjudice ?

Par **MARKOWICZ BENJAMIN**, le **06/10/2016** à **18:00**

Bonjour,

Si votre budget ne correspond pas au bien qui vous est proposé, vous ne devez pas signer de compromis.

Ce compromis ne vous engage pas à acheter mais prévoit une condition suspensive du financement que vous savez que vous n'obtiendrez pas...

Il faut donc expliquer la situation et renoncer à l'achat.

L'Agence immobilière ne peut prétendre à mon sens à des dommages et intérêts dans ce cas, vu votre bonne foi, l'absence de faute de votre part et l'absence de compromis.

Dans tous les cas la clause pénale et les dommages et intérêts sont à l'appréciation

souveraine du Juge qui a le pouvoir de les modifier à sa guise.

Le problème de votre courtier me semble accessoire.

Cordialement

Par **Detaille**, le **06/10/2016** à **18:24**

Bonsoir,

Il s agit du compromis de vente de notre bien.

Nous avons une clause avec le mandataire qui prévoit un délai de 5 mois pour trouver un nouveau bien. Si nous n avons plus l'enveloppe budgétaire souhaitée

Nous ne souhaitons plus vendre. La question est de savoir si nous pouvons faire machine arrière

Cordialement

Par **MARKOWICZ BENJAMIN**, le **07/10/2016** à **10:11**

Bonjour,

Désolé, j'avais mal compris...

Si vous êtes certain de ne plus vendre, pour des raisons de budget pour retrouver un autre bien, il semble à priori plus judicieux de ne pas signer le compromis.

Le compromis vous engagerait sur la vente en tant que vendeur, au besoin par un tribunal.

Cependant, si vous avez déjà un accord écrit sur le prix avec un acheteur, votre rétractation demeure délicate.

Si l'acheteur vous a fait simplement une offre d'achat, ou offre de prix, vous pouvez la refuser dans certains cas.

Il peut également être considéré par un juge que la rupture des pourparlers est abusive et donne lieu à des dommages et intérêts, à l'appréciation du Juge en fonction du préjudice de l'acheteur.

La situation doit être étudiée avec précaution et il faut peser le pour et le contre avec prudence.

Bien cordialement