



besoin d'avis sur termes d'un compromis

Par **fastball83**, le **27/08/2009** à **13:45**

Bonjour,

je suis en train de vendre mon appart et nous avons signé le 02 juillet dernier un compromis de vente indiquant que le 30/09/09 au plus tard l'acte authentique devait être réalisé.

Cependant les acheteurs donnent l'impression d'être très diligents et en retard sur chaque étape et tiennent apparemment à travailler uniquement avec leur banque.

L'agence immobilière m'a confié que l'agence avait trouvé un financement par la CAFPI auprès du crédit lyonnais mais que les acheteurs essaient encore de négocier avec leur banque.

Je précise que mes acheteurs ont donné mandat (c'est indiqué et signé par eux et nous dans le compromis) à l'agence pour trouver le financement et j'ai peur qu'au dernier moment leur banque leur fasse une attestation de complaisance de non financement.

Toutefois un paragraphe du compromis semble me protéger mais comme juridiquement je n'ai pas de notion, pouvez-m'en expliquer ce que cela veut dire exactement ?

le voici :

condition suspensive relative au financement

la vente objet des présentes est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'acquéreur ou son mandataire, et dont les caractéristiques ont été définies aux chapitres ci avant. Cette condition suspensive est stipulée au seul profit de l'acquéreur.

et maintenant le paragraphe qui m'intéresse :

durée de validité - prorogation - réalisation de la clause suspensive :

la durée de validité de la présente condition suspensive est fixée comme suit :

durée en jour..... date d'échéance : 10/08/09

est-ce que cela veut dire qu'à compter du 10/08/09 l'acheteur ne peut plus me dire qu'il n'a pas réussi à trouver de financement ? et devait-il légalement en cas de problème m'en informer avant le 10 août ?

a vous lire et merci des infos qui arriveront !

Par **Moz**, le **27/08/2009** à **14:13**

Bonjour,

La condition suspensive protège l'acquéreur qui ne trouverait pas de possibilités de financement de son projet. Celle-ci étant au 10 août, elle n'est donc plus applicable. Pour faire simple, l'acquéreur a l'obligation d'acheter ou de vous indemniser (10% du prix de vente généralement, c'est dans votre compromis).

En revanche, ne vous attendez pas à ce que la date du 30 septembre soit forcément respectée. Ayez un peu d'indulgence, les banques ne sont pas rapides pour établir les offres de prêts semble-t-il... Mais, a priori, la vente est désormais ferme, le vendeur ne peut plus se rétracter. Il ne peut plus dire qu'il n'achète pas par défaut de prêt.

Par **fastball83**, le **27/08/2009** à **22:32**

pour être sur de vous avoir bien compris en date du 10/08/09, l'acheteur ne s'étant pas manifesté et ne m'ayant pas informé avoir échoué à trouver son financement, la clause suspensive de non obtention de prêt devient caduque c'est bien ça ?

Par **Moz**, le **28/08/2009** à **09:44**

Bonjour,

C'est bien cela, la clause n'est plus applicable depuis le 10 août.