



Procès contre une venderesse refusant de vendre son bien

Par Rach24, le 13/04/2011 à 16:35

Bonjour

Je suis en procès avec ma venderesse qui a refusé de se présenter à la signature de l'acte de vente alors que les conditions suspensives ont été bien levées et l'option aussi.

1) Est-ce qu'un accord de principe sur le financement dans lequel est ajouté en fin de document ([s]écrit à la main par le banquier[/s]) "les offres ont été éditées le 08/09/2010 et sont envoyées à votre domicile" suffit à prouver que j'ai bien obtenu le prêt dans les temps (date limite le 29/09/2010).

En effet, j'ai fourni ce document au juge pour prouver que le prêt a bien été obtenu dans le délai. J'ai en effet bien reçu les offres ensuite mais n'ai pas joint les offres de prêt.

Je pose cette question car j'ai lu qu'un accord de principe n'est pas une offre ferme.

2) peut-on obtenir à la fois le paiement de la clause pénale (10% de prix de vente) + vente forcée si cela est prévu dans la promesse de vente? Ou bien dans la pratique cela n'existe pas.

Je vous remercie

Par fra, le 14/04/2011 à 11:51

Bonjour,

Une réponse de principe du Banquier est insuffisante pour lever la condition suspensive dans le délai convenu car il faut, impérativement, fournir un courrier mentionnant l'accord de prêt officiel, non par le Banquier mais par la Banque, elle-même.

Deux raisons : La personne qui a signé le document produit n'était, peut-être, pas habilitée à accorder le prêt et, deuxièmement, ce sont les sièges des Banques qui prennent ce type de décision et non les Directeurs d'agences.

Si le Jugement prononce, à votre profit, la vente du bien concerné, l'indemnité d'immobilisation s'imputera sur le prix et il sera établi un dépôt des pièces chez le Notaire qui, par cet acte, publiera votre acquisition au Bureau des Hypothèques pour qu'elle soit opposable aux tiers.

Par **Rach24**, le **14/04/2011** à **12:52**

Merci de votre réponse, mais je précise que l'accord de principe a été rédigé par le directeur des prêts et c'est lui-même qui a ajouté en fin de document que les offres ont été éditées et sont envoyées à notre domicile.

Est-ce toujours non valable?

Je précise que nous avons bien reçu les offres de prêts éditées le 8/09, mais ces offres de prêts n'ont pas été jointes au dossier de plaidoirie.

Merci

Par **fra**, le **14/04/2011** à **14:17**

Si tout est en ordre, je ne vois pas pourquoi le Tribunal n'homologuerait pas la vente et je ne comprends pas pourquoi votre venderesse ne s'est pas déplacée pour signer.

Par **Rach24**, le **14/04/2011** à **15:41**

La venderesse ne s'est pas présentée car elle n'avait apparemment plus envie de vendre.. son projet d'achat n'a pas abouti selon l'agence immo; mais pas de chances pour elle, nous avons déjà levé l'option, donc la vente est conclue normalement.

Un Pv de carence lui a été adressé suite à son absence au rdv de signature, qui était la date limite de signature. Elle ne s'est à nouveau pas présentée à la signature suivante... Donc nous la poursuivons. Nous espérons vraiment obtenir la vente+ l'indemnité!

J'avais uniquement un doute sur le fait que la juge estime que l'accord de prêt ne soit pas suffisant et qu'on aurait dû ajouter l'offre de prêt. Le droit est tellement compliqué et en plus, cela dépend un peu des juges parfois , donc c'est vraiment stressant :-)

Mais je viens de lire aussi sur votre site que le vendeur ne peut se prévaloir de la condition suspensive pour refuser de vendre. Si c'est le cas, c'est rassurant!

Merci encore.

Par **fra**, le **14/04/2011** à **15:52**

Tout à fait.

La condition suspensive liée à l'obtention du prêt ne peut que bénéficier à l'acquéreur puisqu'elle est censée le protéger vis à vis du surendettement.

Le vendeur ne peut pas l'utiliser dans le but de refuser la vente. La seule démarche qu'il peut faire est, une fois la date butoir survenue, mettre en demeure l'acquéreur de signer.