



Clause suspensive vendeur

Par Kasp

Bonjour,

Je suis en train d'effectuer un achat immobilier.

L'agence ayant le mandat pour la vente va rédiger le compromis de vente et m'indique que le vendeur souhaite ajouter une condition suspensive d'obtention de prêt pour financer son nouveau projet immobilier.

S'il n'obtient pas son prêt, la vente deviendrait caduque.

Est-ce légal ?

Cordialement.

Par Isadore

Bonjour,

Tout à fait légal, mais vous êtes libre de refuser. Si vous acceptez de signer ça, vous serez engagé.

Vous pouvez proposer une clause pour vous protéger en échange de celle-ci, par exemple la possibilité de vous désengager à tout moment et sans frais (comme ça, si vous trouvez un autre bien à acheter, vous pouvez laisser tomber cette vente).

Je vous conseille de ne rien signer qui n'ait reçu l'approbation de votre propre notaire (et pas du notaire commun, ou du notaire des vendeurs). Si vous ne l'avez pas encore choisi, c'est le moment. C'est le même prix avec un ou deux notaires.

De manière générale, sauf quand on maîtrise bien le droit immobilier, il vaut mieux signer un compromis devant notaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est légal mais vous n'êtes obligé pas d'accepter. Il vaut peut-être mieux chercher ailleurs.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Mon commentaire en complément des réponses précédentes que j'approuve totalement :

Le vendeur vous bloque à son avantage. Ceci doit se compenser dans les conditions financières (un rabais du prix ou suppression de la pénalité en cas de votre rétractation)

Par Kasp

Merci à tous pour vos réponses.

Etant donné que le bien mis en vente est un coup de coeur je vais certainement accepter cette clause...cependant je vais solliciter également l'avis d'un notaire.

Concernant le compromis de vente, l'agence immo souhaite le réaliser.

Ai-je interet a m'y opposer.

Par yapasdequoi

Même si l'agence rédige le compromis faites le valider par votre notaire AVANT de signer.
Vous éviterez les mauvaises surprises.

Par Nihilscio

Bonjour,

Oui, si l'on y tient. Mais accepter une telle clause c'est déjà accepter par avance une mauvaise surprises.

Par Isadore

Après, cela peut valoir la peine de prendre un risque : bon prix, bien intéressant...

Si le problème du vendeur est qu'il risque d'avoir besoin d'un délai supplémentaire, vous pouvez prévoir une "vente longue" avec une date d'échéance plus lointaine... mais va se poser la question de votre propre capacité à obtenir un prêt si les taux grimpent. Il faudrait que les banques suivent.

Pour motiver le vendeur, une autre clause qui peut être utilisée est la clause pénale avec un séquestre. Le vendeur pourrait annuler la vente si sa demande de prêt échoue, mais il devra séquestrer une somme qui vous reviendrait en guise de dédommagement.