



Compromis de vente et prêt bancaire

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente il y a 3 mois ; notre prêt bancaire a été refusé ; la date du compromis de vente est arrivée à son terme mais j'ai vendu alors un appartement à Marseille qui m'a permis d'avoir un apport. Du coup, nous avons redemandé à une autre banque un nouveau prêt, la propriétaire de la maison que nous voulions acheter voulant tout de même continuer avec nous car elle pensait que les démarches seraient rapides. Celle-ci nous a demandé un séquestre de 10%(que l'agence immobilière ne nous avait pas demandé auparavant et que donc nous n'avions pas versé pour le 1er compromis) et je lui ai dit que si je versai un séquestre, je voulais un avenant au compromis ; au début, l'agence et la propriétaire ne voulaient pas mais elles ont fini par accepter ; j'ai envoyé au notaire de l'agence immobilière un mail en spécifiant ce que je voulais sur cet avenant et lui disant que je verserai bien entendu un séquestre après avoir signé cet avenant ; il l'a rédigé en conséquence. La propriétaire a signé cet avenant, moi pas encore car cela est très récent et de plus, je dois avoir la réponse de mon banquier pour le prêt mardi et je ne veux pas engager un séquestre de 50000 euros qui sera gardé 21 jours si mon prêt est refusé. Je voudrais donc attendre mardi ; comme cela se passait très mal avec l'agence qui nous harcelait (jusqu'à sonner chez moi) car la propriétaire avait absolument besoin de vendre sa maison rapidement, nous avons entre-temps visité à nouveau d'autres maisons ; hier, nous en avons trouvé une de 80 000 euros de moins que la première et qui nous plaît davantage....

Je voudrais savoir dans quelle mesure nous sommes engagés ou pas avec la propriétaire de la 1er maison ; pourrait-elle se retourner contre nous si nous lui disions aujourd'hui que nous ne sommes plus intéressés par cet achat sachant que la date du 1er compromis est passée, que nous avons une lettre de refus de prêt de notre banque, et que ensuite, nous n'avons rien signé, bien que j'aie demandé un avenant à ce compromis, par mail au notaire et que dans ce mail, je lui ai dit que je verserai un séquestre dès que j'aurai cet avenant. La demande du 2nd prêt à également été faite avec l'adresse de cette 1er maison bien sûr.

Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

Je voudrais savoir dans quelle mesure nous sommes engagés ou pas avec la propriétaire de la 1er maison ; pourrait-elle se retourner contre nous si nous lui disions aujourd'hui que nous ne sommes plus intéressés par cet achat sachant que la date du 1er compromis est passée, que nous avons une lettre de refus de prêt de notre banque, et que ensuite, nous n'avons rien signé, bien que j'aie demandé un avenant à ce compromis, par mail au notaire et que dans ce mail, je lui ai dit que je verserai un séquestre dès que j'aurai cet avenant. La demande du 2nd prêt à également été faite avec l'adresse de cette 1er maison bien sûr.

Que devait contenir cet avenant précisément?

Très cordialement.

Par Visiteur

Voici ce que nous avons écrit à l'agence

"Je viens d'avoir à l'instant votre message.

Bien entendu, nous pouvons vous donner la demande de prêt du Crédit Mutuel ; je vous avais proposé de vous la laisser vendredi mais vous n'avez pas voulu ; je passerai la déposer quand j'aurai un peu de temps.

Pour le séquestre, nous sommes bien sûr disposés à en verser un, mais je souhaite avoir auparavant un avenant au contrat de vente, qui annulera le 1er compromis.

J'aimerais que sur cet avenant soit indiqué que le 1er compromis n'étant plus valable puisque la date est dépassée,

nous renouvelons un contrat plus court bien entendu.

Sur ce nouveau compromis, je souhaite que soit indiqué que nous avons bien fait une demande de prêt auprès de notre banque dans les temps, mais que celui-ci nous a été refusé car nous n'avions pas d'apport personnel. (Nous avons bien une lettre de refus de la BPVF à hauteur de 551 000 euros, que nous pouvons bien sûr vous transmettre). Mon appartement de Marseille a été vendu, et j'ai aujourd'hui cet apport ; nous avons fait une demande de prêt au Crédit Mutuel. Celui-ci nous a dit que nous aurions une réponse vendredi ; j'espère que ces délais seront tenus. Je crois cette banque sérieuse, nous avons monté ce dossier avec un chargé de clientèle qui l'a envoyé hier, comme prévu et pour être étudié, comme je vous l'avais dit. Nous avons expliqué tout cela vendredi dernier en présence d'Isabelle et tout le monde semblait d'accord.

Pour le séquestre, il est normal qu'un avenant soit signé si je verse 50 000 euros ; en cas de refus du Crédit Mutuel ou sans réponse de leur part dans un délai sur lequel tout le monde sera d'accord, ce séquestre nous sera rendu dans sa totalité et dans un délai maximal de 21 jours (je souhaite que cela aussi soit spécifié sur l'avenant).

Nous voulons acheter un bien et dans la mesure où nous devons libérer notre logement début juillet car notre bail prend fin et que la maison dans laquelle nous habitons sera vendue, nous ne pouvons absolument pas attendre trop longtemps qu'un séquestre de 50 000 euros soit débloqué si l'achat de la maison d'Isabelle ne se fait pas. Nous avons besoin de la totalité de mon apport pour acheter un bien, même plus modeste.

Merci de bien vouloir tenir compte de ces éléments ; si vous voulez bien m'envoyer cet avenant, nous le lirons le jour même avec Philippe et nous conviendrons d'un rendez-vous avec Isabelle pour que tout le monde le signe. Après cette signature, le séquestre de 50 000 euros sera versé immédiatement. " et avenant semble avoir été rédigé par le notaire ; nous ne l'avons pas encore signé.

Par Visiteur

Chère madame,

Je suis pour ma part assez optimiste quant à l'évolution de votre dossier.

En l'état actuel des choses, vous avez signé un compromis dont la date pour la réalisation des conditions suspensives est dépassée, avec lettre de refus de prêt à l'appui. Vous êtes donc en droit de demander au notaire la caducité du compromis de vente hors cas de faute de l'acquéreur.

Quant au mail demandant la rédaction d'un avenant, d'une part, il ne fait pas obstacle à votre refus éventuel et ultérieur de le signer et d'autre part, la valeur juridique d'un mail en tant preuve n'est encore aujourd'hui pas fantastique lorsqu'il n'y pas de signature électronique.

Rien n'interdit donc de réfuter le mail demandant l'avenant ou bien encore de faire valoir que cet avenant n'a pas été signé.

Il serait à mon sens judicieux de prendre contact avec le notaire, de lui annoncer votre refus de signer l'avenant et votre volonté de le voir constater la caducité de la vente.

Très cordialement.