



Date de compromis

Par melonnerie

Bonjour,

Je suis propriétaire à Paris de la moitié d'un local commercial avec accès par le hall de l'immeuble.

Le reste du local commercial donnant sur rue appartient à un autre propriétaire.

Les deux locaux qui n'en font plus qu'un (mur de séparation abattu depuis plus de trente ans) sont loués au même locataire qui paye donc deux loyers.

J'ai signé un compromis de vente avec le locataire pour l'achat de mon local.

Quinze jours plus tard, le propriétaire du local donnant sur la rue propose également au locataire de lui vendre son local..

Je sais que le locataire est intéressé par les deux locaux...

Les semaines passent car les banques sont longues a donné leurs accords...

Enfin, le locataire me contacte en me disant que son prêt (160 000 ?) à été refusé par les banques.

En me renseignant, j'apprends que le locataire a signé un compromis avec l'autre propriétaire pour l'achat du local sur rue (350 000 ?).

Ai-je un recours car mon compromis a été signé bien plus tôt et que les banques refusent un prêt de 160 000 ? pour en accepter un de 350 000 ? ?

Avec tous mes remerciements pour votre réponse.

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce locataire a un refus de prêt, donc il peut se désister de votre compromis.

Vous pouvez envisager (voir un avocat) de démontrer que ce refus de la banque est un refus de complaisance.

Mais il faudra des preuves que vous aurez peut être du mal à réunir.

Le fait qu'il achète l'autre lot n'a aucune incidence et ne prouve rien. Uniquement qu'il ne pouvait pas acheter les 2 lots.

Par kang74

Bonjour

Vous n'avez aucun recours .

La banque peut choisir de prêter plus pour une opération qui lui semble plus viable/intéressante pour l'achat d'un bien, que pas ou moins pour l'achat d'un autre bien .

Enfin l'acheteur peut, peut être bénéficier de conditions préférentielles pour un bien plus qu'un autre par divers dispositifs .

Par melonnerie

Merci beaucoup pour vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez probablement un recours surtout si vous avez pris la précaution de faire exposer succinctement par l'acheteur dans le compromis de vente que sa demande de prêt était réaliste au regard de sa capacité financière. En passant sous silence son intention d'acheter aussi un autre local il vous a menti sur ses chances d'obtenir le prêt lui permettant d'acheter votre local. Ce silence dolosif est une faute par laquelle il a compromis la réalisation de la condition suspensive ce qui vous donne un motif pour lui demander une indemnité. Si une clause pénale est inscrite dans le

compromis, vous pouvez en demander l'application. Il y a matière à consulter un avocat.

Par melonnerie

Bonjour,

Merci pour votre aide.

Dans la promesse de vente, il est écrit que le bénéficiaire déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités...

Par contre, je ne vois pas de clause pénale.

Est-ce suffisant pour aller plus loin ?

Encore merci à vous.

Cordialement.

Par Nihilscio

il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités...

et en demandant ensuite un autre prêt de 350 000 €, il change considérablement la situation, c'est au total au total 510 000 € qu'il demande. Sa nouvelle demande qui n'est plus en rapport avec ses capacités financières me semblent constituer un obstacle. Cela me semble jouable. J'ajoute qu'un contrat doit s'exécuter de bonne foi (article 1104 du code civil). La mauvaise foi me semble caractérisée

Sans clause pénale, c'est le juge qui appréciera le préjudice et le montant de la condamnation.

Un dépôt de garantie dont vous auriez pu discuter la restitution vous aurait placée dans une meilleure position.

Par melonnerie

Encore merci pour votre retour...