



Annulation de vente par non signature du prêt obtenu

Par Troc41

Bonjour,

Juste avant la date de réitération devant le Notaire, l'Acquéreur n'avait pas fait édité l'offre de prêt (conforme) qu'il avait obtenue (un peu en retard) et ne l'a donc pas signée à l'issue des 10 jours. Cela a conduit le Notaire à annuler la date de réitération en attendant que l'Acquéreur le fasse et que la Banque transmette l'offre signée, les fonds ne pouvant être disponible dans le délai restant. Puis, l'Acquéreur nous a fait transmettre 2 refus de prêt qu'il avait obtenu avant la date butoir de la condition suspensive indiquée au compromis, mais refus qu'il n'avait pourtant pas fait valoir ni même mentionnés jusqu'alors puisque continuant ses démarches pour obtenir ce prêt, et ayant même demandé quelques jours de délai supplémentaires qui lui ont été accordés.

- 1) est-ce que la fourniture soudaine et tardive de ces 2 refus, et a fortiori après avoir vraiment obtenu un prêt conforme qu'il a volontairement décider de ne pas signer, est une condition valide pour faire annuler la vente ?
- 2) est-il alors possible de lui réclamer directement l'indemnité forfaitaire et clause pénale de 10% prévue au compromis, si nous ne souhaitons nous engager dans une procédure lourde pour forcer la vente?
- 3) l'Agence qui a fait signer le compromis refuse, au titre de la confidentialité, de nous transmettre toute information sur les dates et destinataires des informations que l'Acquéreur lui a transmises (comme le demande le compromis pour justifier des bonnes démarches effectuées): ce refus total est-il légal, et justifiable par cette "confidentialité générale", d'autant que notre demande entre dans le cadre d'une réclamation et que l'attitude de l'agence semble favoriser la position de l'Acquéreur.

Merci d'avance pour vos explications et éventuels conseils

Par yapasdequoi

Bonjour,

Que conseille votre notaire ?

Le compromis a sans doute prévu une date limite pour vous notifier les refus de prêt (pas la date où ils sont émis par la banque, ni à laquelle ils l'ont transmis à l'agence).

Dans ce cas vous pouvez retenir(ou réclamer ?) les 10% de pénalités.

Et si le litige persiste, il faudra saisir la justice.

Consultez un avocat pour plus de détails.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est effectivement litigieux mais je ne m'avancerai pas à répondre par l'affirmative à vos questions.

1. Production tardive des refus de prêt.

S'ils n'ont pas été produits avant la date de fin de validité de la condition suspensive, celle-ci est réputée accomplie. Mais si le vendeur ne le dénonce pas et laisse l'acheteur poursuivre ses recherches, il donne son consentement, éventuellement tacite, à la prolongation de la durée de validité de la condition suspensive.

2. Réclamation directe de la pénalité.

Vous pouvez toujours la réclamer mais l'acheteur va probablement refuser. Il faudra alors faire constater judiciairement que la pénalité est acquise. Le résultat n'est pas certain (question précédente). En outre le juge peut estimer qu'une pénalité de 10 % est disproportionnée et décider de la réduire, même s'il juge que l'acheteur est en faute. Une autre possibilité est de proposer une transaction à l'acheteur, lui proposer par exemple 5 % en échange d'un renoncement à recours.

3. Documents détenus par l'agence.

Vous ne pouvez pas contraindre l'agence à vous remettre des documents en sa possession. Il faudrait d'ailleurs que vous ayez la preuve de l'existence de ces documents. C'est à l'acheteur de vous produire les preuves qu'il a sollicité des organismes de prêt selon les modalités stipulées dans le compromis. C'est à vous de les demander à l'acheteur. S'il ne les fournit pas, il se met en faute.

4. Refus de l'offre de prêt.

Il y aurait encore comme faute à reprocher à l'acheteur, qui justifierait la réclamation de la pénalité, son refus d'accepter la proposition de prêt. Mais encore faudrait-il apporter la preuve de cette proposition dont vous n'avez pas copie.