



Compromis de vente d'un bien immobilier (agence immobilière)

Par Visiteur

Bonjour,
nous avons signé par l'intermédiaire d'une agence immobilière, un compromis de vente de notre pavillon avec une condition suspensive fixée au 9/6/2009,
nous sommes le 16/06 et à ce jour l'acheteur n'a présenté ni attestation de prêt, ni attestation de refus
nous apprenons par le notaire que la banque de notre acheteur ne peut pas donner de réponse sur sa demande de prêt, car il s'agit d'un achat dont l'apport personnel est en réalité la vente de son appartement (ce que nous ignorions)
l'acheteur de notre acheteur n'ayant pas encore son prêt
cette situation risque donc de durer encore et nous immobilise le bien
que pouvons-nous faire, pouvons nous casser la vente et remettre le bien en vente
merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

nous avons signé par l'intermédiaire d'une agence immobilière, un compromis de vente de notre pavillon avec une condition suspensive fixée au 9/6/2009,
nous sommes le 16/06 et à ce jour l'acheteur n'a présenté ni attestation de prêt, ni attestation de refus
nous apprenons par le notaire que la banque de notre acheteur ne peut pas donner de réponse sur sa demande de prêt, car il s'agit d'un achat dont l'apport personnel est en réalité la vente de son appartement (ce que nous ignorions)
l'acheteur de notre acheteur n'ayant pas encore son prêt

A priori, pas de problème. Il suffit d'adresser à l'acquéreur une lettre mentionnant le fait qu'étant donné que la condition suspensive n'a pas été réalisée à la date du 6 juin, vous êtes libéré de votre engagement.

nous apprenons par le notaire que la banque de notre acheteur ne peut pas donner de réponse sur sa demande de prêt, car il s'agit d'un achat dont l'apport personnel est en réalité la vente de son appartement (ce que nous ignorions)
l'acheteur de notre acheteur n'ayant pas encore son prêt

Question délicate à laquelle une juridiction devrait répondre. Classiquement, si l'absence de réalisation de la condition suspensive est imputable à une faute de l'acquéreur alors il est possible de garder l'indemnité d'immobilisation pour réparer votre préjudice.

En revanche, si l'absence de réalisation de la condition n'est pas imputable à l'acquéreur et que ce dernier a accompli toutes les diligences pour remplir la condition suspensive, alors il récupère son indemnité.

En l'espèce, il semblerait que l'acquéreur ait manqué à son obligation et que vous puissiez conserver l'indemnité d'immobilisation mais il faudrait une décision judiciaire abondant dans ce sens.

Dès lors, vous pouvez:

- Annuler la vente, par simple information de l'acquéreur.
- Aller en justice pour obtenir l'indemnité d'immobilisation si l'acquéreur refuse.
- Négocier une partie de l'indemnité d'immobilisation avec l'acquéreur.

Très cordialement.