Modalités de litige sur un compte sequestre

Par Visiteur

Vendeur d'un appartement, nous avons conclus en agence immobilière un compromis de vente avec un acheteur, sous réserve de clause suspensive d'obtention de prêt avant fin aout à hauteur de 340000 euros. Cet acheteur possédait des revenus en accord et avait déjà obtenu un accord de principe pour un emprunt similaire. Hors délai , l'acheteur nous signale ensuite que la banque a refusé son prêt, acheteur de mauvaise foi manifeste car le document produit correspond à une demande de 400000 euros, d'ailleurs très supérieure au prix de vente de l'appartement. L'agence nous notifie alors par courrier en septembre que les conditions suspensives ne sont pas remplies . Malgré nos relances sur le versement à notre profit du séquestre, pas de réponse de l'agence. Finalement , elle nous prévient (oralement) il y a quelques jours qu'elle a reversé le séquestre au vendeur. Quelles sont mes droits et possibilités d'action ? Merci

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

Vendeur d'un appartement, nous avons conclus en agence immobilière un compromis de vente avec un acheteur, sous réserve de clause suspensive d'obtention de prêt avant fin aout à hauteur de 340000 euros. Cet acheteur possédait des revenus en accord et avait déjà obtenu un accord de principe pour un emprunt similaire. Hors délai , l'acheteur nous signale ensuite que la banque a refusé son prêt, acheteur de mauvaise foi manifeste car le document produit correspond à une demande de 400000 euros, d'ailleurs très supérieure au prix de vente de l'appartement. L'agence nous notifie alors par courrier en septembre que les conditions suspensives ne sont pas remplies . Malgré nos relances sur le versement à notre profit du séquestre, pas de réponse de l'agence. Finalement , elle nous prévient (oralement) il y a quelques jours qu'elle a reversé le séquestre au vendeur. Quelles sont mes droits et possibilités d'action ?

Conformément à l'article 1178 du Code civil:

La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

En conséquence, si vous pouvez démontrer que la condition suspensive a été manquée en raison d'une faute de votre débiteur, alors vous pouvez exiger la bonne exécution de la vente et ainsi obtenir: Le versement du prix, et l'obtention de dommages et intérêts de retard.

Le fait que le débiteur demande un prêt bien supérieur au prix de l'appartement (60 000 euros de différence tout de même) peut tout à fait constituer, à mon sens, cette faute.

Je vous invite à prendre un avocat et à intenter une action en justice contre le débiteur, et éventuellement contre l'agence qui semble bien avoir faillé dans son obligation en tant que séquestre.

Très cordialement.