Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Annulation vente immobilière

Par sportok

Bonjour à tous

j'ai signé un compromis de vente de ma maison en tant que vendeur le 26/12/2024 pour signature définitive le 15/04/2025.

Le 14/03/2025 la notaire me signifie que l'acheteur me demande une prorogation de 3 semaines pour finaliser son financement. J'accepte à la demande uniquement si le vendeur envoi le document d'une banque avec son accord de prêt.

La notaire me confirme qu'elle a reçu le document et je signe l'avenant le 19/03/2025 pour signature définitive le 4/05/2025 au plus tard et condition suspensive le 04/04/2025.

Le 18/04/2025 je reçois un appel de mon agent immobilier qui me signale que l'acheteur a vu son prêt refusé suite au questionnaire de santé. Je contacte le notaire et le 23/04 me réponds qu'effectivement son offre a été refusé par la banque que le vendeur demande 15 jours supplémentaires et que le 04/04/2025 elle n'a pas reçu d'accord de prêt.

Je souhaite donc ne pas proroger encore et réclamer des dommages et intérêts ? qu'en pensez-vous et comment dois-je procéder ?

Merci d'avance

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous n'êtes pas obligé de proroger, vous pouvez vous en tenir au compromis. Mais vous ne pouvez prétendre à des dommages et intérêts tant qu'il n'y a pas faute de l'acquéreur et, dans ce que vous exposez, je n'en vois pas.

Par Isadore

Bonjour,

Si l'acquéreur a remplis ses obligations en sollicitant des prêts conformément à ce qui était convenu dans l'acte de vente, vous n'avez d'autres choix que de renoncer à la transaction sans dédommagement ou trouver un accord.

Par sportok

Merci pour votre réponse.

Sauf que l'acheteur devait me signaler avant le 04/04 (date de fin des clauses suspensives) de l'impossibilité de financement et par le biais de document prouvant les refus des banques. Or ils me l'a signalé que le 23/04 !!

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'était à vous (ou à votre notaire) de lui demander ses justificatifs dès l'expiration des délais prévus au compromis.
Tournez la page et trouvez plutôt un autre acquéreur plus solvable.

Par sportok

Merci pour vos réponses.

La notaire était absente du 31/03 au 23/04 sans que je sois prévenu.

L'acheteur m'a fourni un refus de prêt datant du 12/04 comment je pouvais le savoir au 04/04 ??

Si j'avais posé la question au 04/04 on m'aurai dit que tout se passait bien !

Par yapasdequoi

Relisez bien la clause suspensive pour vérifier si elle a été respectée ou pas.
Le notaire peut vous y aider.
(et il n'a pas l'obligation de vous informer de ses congés)

Par sportok

Ok la notaire n'a pas besoin de me notifier de ses congés.
Mais dans une office avec 6 notaires et quasiment autant de clerc je pense que quelqu'un peut suivre le dossier...

Et qu'est-ce que je ne comprends pas dans :
"La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêt au plus tard le 4 avril 2025"

L'acheteur à l'obligation de me prévenir ! Ce qu'il n'a pas fait :
"L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci dessus,devra être notifiée par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT et au notaire."

Par yapasdequoi

Et que dit la clause pénale ?
Le "retard" de notification de quelques jours (même pas le délai de retrait d'un RAR à La poste) ne vous donne a priori pas droit à indemnisation.

Par sportok

Merci pour votre réponse

Je n'ai pas de clause pénale juste un article sur la carence.

Je pense justement que je vais attendre de voir si ils utilisent la condition suspensive et sinon j'attendrai la fin du compromis...