



Clause suspensive achat immobilier

Par Bullit 84

Bonjour,

J'ai signé un sousseing privé pour l'achat d'un terrain, je souhaite me rétracter car je n'aurai pas le budget nécessaire pour finir la maison qui devait être financé par un crédit à la banque et des finances personnelles.

La banque peut m'accorder le crédit mais à un taux supérieur de celui qui a été indiqué en clause suspensive, la question est la suivante :

Puis-je faire valoir la clause suspensive car le taux bancaire est bien supérieur à celui indiqué dans le sousseing malgré que la banque m'accorde le prêt ?

Merci d'avance.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous ne trouvez pas à emprunter selon les modalités définies dans la clause de condition suspensive, vous êtes protégé. Vous cessez d'être engagé. Mais il faudra en justifier à l'acheteur.

Par yapasdequoi

Bonjour

Pour utiliser la clause suspensive il faut présenter un refus de prêt.

Si vous avez un accord de prêt avec des conditions différentes c'est insuffisant.

Par Nihilscio

Pour utiliser la clause suspensive il faut présenter un refus de prêt.

Il faut justifier avoir sérieusement demandé un prêt. Si l'on a plusieurs propositions d'établissements financiers proposant toutes un prêt mais à un taux supérieur à la limite inscrite dans le compromis, on a satisfait à ses obligations et l'on peut se désengager sans frais.

Une banque qui accepte de financer sans accepter de le faire dans les limites de la condition suspensive ne délivrera pas de lettre de refus de prêt.

Cette situation aberrante est très probablement due à ce que le compromis de vente a été rédigé en méconnaissance des réalités du marché. On s'était habitué pendant vingt ans à une absence d'inflation mais c'est fini et l'on tarde parfois à en tirer les conséquences. Si le vendeur a accepté une clause qui correspond au marché tel qu'il était il y a six mois, elle est devenue impossible à satisfaire et l'acheteur peut en profiter.

Par janus2

Bonjour,

Les conditions de prêt notées au compromis ne le sont généralement pas au hasard, sinon ce serait trop facile d'y noter des conditions impossibles à obtenir. Elle résultent normalement de propositions ou simulations de prêts présentées par l'acheteur.

Par Isadore

Bonjour,

Voyez avec votre notaire à vous (pas de notaire commun) les conditions à remplir en fonction de la rédaction de la clause. La mienne m'obligeait à présenter deux refus de prêts suite à une demande conforme aux conditions prévues (taux et capital).

Il y avait en plus une clause disant que si je pouvais justifier avoir fait les démarches pour obtenir un prêt conformes aux conditions énoncées, et que la défaillance n'était donc pas de mon fait, je pouvais récupérer la somme séquestrée.

Par Nihilscio

Les conditions de prêt notées au compromis ne le sont généralement pas au hasard, sinon ce serait trop facile d'y noter des conditions impossibles à obtenir. Elle résultent normalement de propositions ou simulations de prêts présentées par l'acheteur.

Les conditions de prêt notées au compromis ne le sont généralement pas au hasard mais les conditions de prêt proposées par les banques suivent avec retard le phénomène d'inflation auquel nous ne sommes pas encore habitués. Dans la période actuelle, une condition suspensive rédigée il y a trois mois peut être devenue irréaliste.

Il y avait en plus une clause disant que si je pouvais justifier avoir fait les démarches pour obtenir un prêt conformes aux conditions énoncées, et que la défaillance n'était donc pas de mon fait, je pouvais récupérer la somme séquestrée. Cette clause ne fait que reprendre la définition de ce qu'est une condition suspensive. Exiger impérativement une lettre de refus de prêt est abusif.

Voyez avec votre notaire à vous (pas de notaire commun)

Je suis très réservé sur ce dogme. Faire intervenir deux notaire rend les choses plus compliquées qu'avec un seul.

Par Bullit 84

Merci pour vos réponses, à vous lire je me rend bien compte que c'est compliqué et que personne n'a la même réponse, je vais appeler mon notaire, je verrais bien ce qu'il me dit.

Par yapasdequoi

Pour la mise en oeuvre de la condition suspensive, vous avez 2 scénarios :

- le vendeur accepte votre désistement et n'exige pas l'indemnité
- le vendeur refuse vos justifications et exige l'indemnité

Dans le 2eme cas, seul un tribunal peut donner raison à l'un ou à l'autre.

Et ça peut prendre plusieurs années (expérience vécue) et pendant ce temps votre séquestre est bloqué chez le notaire

Pour le conseil de prendre chacun son notaire, personnellement je suis pour, parce que si c'est un notaire commun il restera totalement neutre et pour un acquéreur "novice" il sera difficile d'identifier d'éventuels risques.

Par Isadore

Bonjour,

Les avis sont les mêmes : si vous remplissez les conditions pour vous désister selon les termes de la clause, c'est bon. Le problème est que nous n'avons ni la clause ni les détails du dossier (vous dites juste avoir reçu une offre au-dessus des conditions).

Si par exemple vous avez une clause qui exige deux refus de prêt, mais que n'avez pas sollicité plusieurs banques, ça n'ira pas.

Après, comme le souligne Yapasdequoi, en cas de litige seul un juge peut trancher. Néanmoins s'il est clair que vous pouvez remplir les conditions pour vous désister, le notaire pourra sans doute raisonner le vendeur en lui exposant les risques.

Avoir deux notaires ne rend pas à mon sens les choses plus compliquées, c'est une pratique courante, bien encadrée par les usages de la profession. D'après mon expérience cela peut même faire gagner du temps et de l'énergie. Chacun gère son client, et cas de litige il y a moins de chances de devoir jouer les arbitres.

Et en cas de transaction problématique, les bénéfices sont à mon avis largement supérieurs aux inconvénients (double expertise, intérêts des deux parties défendues par un professionnel distinct, pas de soupçon de partialité, possibilité de

dialoguer entre confrères au lieu de voir les parties s'écharper en direct à l'étude...).

Par emonia

Les conditions de prêt notées au compromis ne le sont généralement pas au hasard, sinon ce serait trop facile d'y noter des conditions impossibles à obtenir. Elle résultent normalement de propositions ou simulations de prêts présentées par l'acheteur.

oui

mais entre l'offre d'achat, la signature du compromis de vente + l'offre de la banque, dans mon cas on est passé de 3.30 à 3.75... Dans mon cas j'ai prévu large, ça ne pose pas de problème mais ceux qui ont un budget serré mais qui passait à 3.3 mais pas à 3.80 n'auront pas de refus à 3.3 mais un refus à 3.8 ou une offre de prêt à 3.80 qu'il ne voudront pas accepter