



En tant que vendeur, ai-je le droit de réclamer l'indemnité d'imm

Par jmclej

En tant que vendeur, ai-je le droit de réclamer l'indemnité d'immobilisation si une offre de prêt n'est pas fournie par l'acheteur dans le délai imparti pour l'obtention de prêt mais dans le délai de fin du compromis de vente ?

Bonjour,

Je vends mon appartement et j'ai signé un compromis de vente le 15 décembre 2022 qui a placé 10% du montant de la vente en indemnité d'immobilisation (5% déjà envoyé chez mon notaire par l'acheteur et 5% dû si cette indemnité est due).

Dans le paragraphe DELAI, il est précisé "La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 31 mars 2023, à seize heures. En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé."

Une des hypothèses prévue dans le compromis au sujet de cette indemnisation est qu'elle "sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées."

Je vous indique les conditions suspensives particulières :

"Condition suspensive d'obtention de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

? Organisme prêteur : tout organisme financier ou bancaire.

? Montant maximal de la somme empruntée : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

? Durée maximale de remboursement : 25 ans.

? Taux nominal d'intérêt maximal : 2,70 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 28 février 2023.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le BENEFICIAIRE déclare qu'à sa connaissance :

? Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

? Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.

? Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions cidessus, devra être notifiée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT et au notaire.

A défaut de cette notification, le PROMETTANT aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le BENEFCIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit (8) jours décompté du jour de la première présentation, sans que le BENEFCIAIRE ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le BENEFCIAIRE pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au PROMETTANT.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le BENEFCIAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

Refus de prêt ? justification

Le BENEFCIAIRE s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus.

En conséquence, le BENEFCIAIRE s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt."

J'avais demandé fin janvier/début février aux acheteurs où ils en étaient afin d'essayer de fixer la date de signature de la vente au plus tôt étant donné que j'allais déménager mi-février, ils m'ont répondu que leur demande était en cours et qu'ils reviendraient vers moi dans les temps mais rien de plus.

J'ai reçu un SMS la dernière semaine de février de leur part pour me dire que leur banque allait leur accorder le prêt mais que c'était en cours de finalisation.

J'ai reçu le 7 mars 2023 de la part de mon notaire un email me disant que "l'acquéreur a reçu ce jour son offre de prêt".

Il me semblait donc qu'il l'avait obtenu trop tard et que j'étais en droit de leur réclamer les 10% d'indemnité d'immobilisation.

La réponse du notaire est la suivante "Je vous informe que vous auriez pu réclamer l'indemnité d'immobilisation uniquement dans le cas où votre acquéreur avait eu un refus de prêt en dehors du délai, à savoir le 28 février 2023. Dans le cas actuel, vous ne pouvez pas demander de dommages et intérêts suite au retard de l'émission de l'offre car la date butoir est respectée."

Pouvez-vous s'il vous plaît me confirmer que le notaire a bien raison et m'expliquer pourquoi en des termes plus clairs que le charabia des notaires si possible ?

Je précise que j'avais plusieurs offres d'achat (dont une avec un montant légèrement plus important) et je pensais donc que là, j'étais en droit d'obtenir l'indemnité de 10% et soit de remettre mon appartement en vente, soit de continuer la vente avec l'acheteur actuel s'il le voulait toujours, même si cela allait lui coûter 10% en plus (mais au moins il n'aurait pas perdu l'appartement, il l'aurait juste acheté plus cher).

Par yapasdequoi

Bonjour,

En résumé, l'indemnité vous est due si l'acquéreur se désiste sans justification et n'achète pas.

S'il achète, il n'y a pas d'indemnisation du vendeur.

Puisqu'il a eu un accord de prêt, vous pouvez maintenant le mettre en demeure de signer l'acte authentique au prix convenu dans le compromis.

Par jmclej

Merci pour votre retour mais à quoi sert la phrase "La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 28 février 2023" du coup ?"

Pourquoi mettre cette date butoir si elle ne sert à rien ?

Par janus2

Bonjour,

Comme il vous a été dit, si vous poursuivez la vente avec cet acheteur, vous ne pouvez pas lui demander de payer 10% de plus que le prix prévu.

Cette indemnité vous aurait été due si l'acheteur avait renoncé à acheter sauf s'il pouvait faire jouer une condition suspensive.

Par Nihilscio

Bonjour,

La promesse de vente est effective jusqu'au 31 mars. Cette date n'est pas atteinte et vous restez donc pour l'instant lié par cette promesse.

La condition suspensive laisse à l'acheteur jusqu'au 28 février pour obtenir son prêt.

Le 28 février, vous n'aviez pas encore reçu de l'acheteur la notification de son accord de prêt.

Depuis 1er mars vous pouvez le mettre en demeure de vous justifier sous huitaine qu'il a reçu une offre de prêt, ce que, semble-t-il, vous n'avez pas fait.

Il vient de vous informer avoir reçu une offre de prêt. A n'en pas douter, il va vous le confirmer très bientôt en fournissant les justificatifs nécessaires. Mais vous pouvez toujours le mettre en demeure.

Dans l'hypothèse où, passé huit jours après réception de la mise en demeure, l'acheteur ne vous justifie pas avoir reçu une offre de prêt qu'il a acceptée, vous pouvez lui déclarer que la condition suspensive est défaillie et que vous n'êtes en conséquence plus lié par la promesse de vente.

Ensuite, pour réclamer la pénalité prévue dans le compromis, il vous faudrait prouver que la condition suspensive est défaillie du fait de l'acheteur, notamment s'il n'avait pas demandé au moins deux offres de prêts répondant aux caractéristiques convenues.