Indemnite immo promesse de vente

Par albator2976

Bonjour,

j'ai signé une promesse de vente en septembre 2022 ou il était stipulé que l'aquéreur devait souscrire 2 types de prêts :

- un "classique " de max 350 000 euros

- un relais de max 200 000 euros

il est également stipulé que cette personne devra donner 2 refus de prêts de 2 banques différentes avant fin novembre 2022 pour ne pas avoir a payer d'indemnité .

le premier ensemble de prêts demandés par cette personne est conforme

la seconde demande qu'il a fait est de 385000 pour le prêt classique (elle dépasse donc notre accord de promesse de vente) et moins de 200000 pour le prêt relais

des amis me disent que si les conditions de demandes de prêts ne sont pas conformes à la promesse de vente, je suis en droit de demander a recevoir l'indemnité immo qui est chez le notaire . Pouvez vous me dire si cela est vrai et vaut la peine de faire une procédure étant donné les frais d'avocat ?

Je vous remercie

Par yapasdequoi

Bonjour,
Ce n'est pas totalement exact. Il ne faut pas renverser les rôles.

Si l'acquéreur veut se désister sans vous verser d'indemnité, il doit produire les refus de prêt conformes au plan de financement inscrit dans le compromis et faire valoir la clause résolutoire.
S'il produit des refus non conformes au plan, il ne sont pas recevables, et s'il ne trouve pas de financement quel qu'il soit, il devra renoncer à cet achat et vous indemniser.

Par contre rien ne lui interdit de financer son achat différemment, il peut faire toutes les demandes qu'il veut : si elles aboutissent, il pourra finaliser l'acquisition, dans ce cas vous n'aurez pas d'indemnisation.
Même si son financement est monté différemment.

Ecoutez votre notaire plutôt que vos amis ...

Par albator2976

bonsoir yapasdequoi,

merci pour votre réponse mais il s'agit bien d'un cas où les demandes sont non conformes à la promesse de vente et ont abouti à des refus de la banque .bonne soirée

---
Par yapasdequoi

Je répète : si l'acquéreur veut se rétracter sans frais, il doit produire 2 refus exactement conformes au compromis.

Tous les autres refus ou acceptations de prêts sont sans intérêt et n'ont aucune portée juridique concernant les

conditions suspensives.

Toutefois il est libre d'acheter avec un financement différent c'est son choix et dans ce cas il ne doit aucune indemnité, puisqu'il achète, il ne se rétracte pas.

Est-ce que l'acquéreur se rétracte du compromis ou pas ?

Par albator2976

non il achète

Par yapasdequoi

Donc pas d'indemnité.