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

Compromis vente terrain

Par valou0169

Bonjour
nous avons signer un compromis de vente pour une terrain (89000e) le 12/09/2022.
Nous avions jusqu'au 01/12/2022 pour réaliser notre demande de prêt.
Nous avons versé un acompte de 4500e au notaire.
Le problème c'est que nous n'avons pas réaliser les demande de prêt à ce jour, nous avons seulement une étude de financement qui ne passe pas 35% d'endettement.
Ma question est , vu que nous n'avons pas respecté le délai de demande de prêt, devons nous payer 10% de la valeur les frais d'agence + la caution?13000 e a peu près
Ou ne perdons nous que la caution?
Oui je sais on a fait fort , mais c'est la première fois que l'on achète , et nous sommes un peu limité en connaissance immobilières.
*Précision: nous n'avons j'aimais été relancé de la part du notaire ou de l'agence pour les prêts (simplement le 29/03/2023)

Merci beaucoup pour votre aide

Par isernon

bonjour,

votre "compromis de vente " doit comporter une clause définissant les conséquences de la défaillance de l'une des parties.

il faut donc relire votre compromis de vente, le vendeur peut conserver le dépôt de garantie ou vous obliger à acheter le bien, souvent le vendeur préfère la première solution.

l'article 1217 du code civil indique :

La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;

- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;

- obtenir une réduction du prix ;

- provoquer la résolution du contrat ;

- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous aviez jusqu'au 1er décembre 2022 pour demander des offres de prêt.
Avez-vous déposé une ou plusieurs demandes à un ou plusieurs organismes financiers ou courtiers et ces organismes ou courtiers vous en ont-ils accusé réception ? C'est tout de qui compte.

Par Valou0169

Merci pour vos réponses
Non aucune demande de prêt n'a été déposé même à ce jour
Nous avons simplement de études de financement
Je sais que c est écrit sur le compromis mais personne ne nous a relancé
On aurais bien du lire mais nous avons fait confiance à l'agence car nous n'y connaissons rien
Je comprends que nous sommes en tort, mais je voulais simplement savoir ce que nous devrons payer si c'est simplement la partie quand on a déjà versé au notaire, l'acompte ou si nous devrons payer aussi les frais d'agence et 10 % de la valeur du terrain. Sachant que toutes les estimations qu'on fait aujourd'hui on ne permettent pas d'emprunter.
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le montant d'indemnité à payer au vendeur est indiqué sur le compromis. Le plus souvent c'est 10% du prix du bien, mais il est possible que ce soit différent dans votre cas.

Dès à présent, vous pouvez choisir VOTRE notaire qui vous conseillera, vous assistera en relisant les documents avant signature (ce qui évite de signer n'importe quoi) et en vous alertant sur les dates clés à respecter.

Et ceci ne vous coutera rien de plus puisque les 2 notaires (celui du vendeur et celui de l'acquéreur) se partagent les honoraires.

Par Nihilscio

Essayez d'obtenir des lettres de refus de prêt de la part des organismes qui vous ont fait des études de financement et adressez-les le plus vite possible au notaire ou aux vendeurs.

Comme la vente n'aura pas lieu inutile de chercher un notaire. Mais vous aurez peut-être besoin d'un avocat.

Par yapasdequoi

Si les dossiers n'ont pas été déposés dans les délais prévus au compromis, les refus ne serviront pas à vous libérer de l'indemnisation du vendeur... sauf accord amiable entre vous.

Par Nihilscio

Il y a tout de même eu demande d'études financières ce qui peut être considéré comme demande de prêt. Dans une telle situation on peut essayer de se rattraper. Au besoin, faire appel à un avocat qui saura comment faire pour tenter de limiter les dégâts.

Par Valou0169

Merci à vous
Je vais tenter de discuter et voir s'ils sont réceptifs
Ensuite peut-être passer par un avocat il faudra que j en trouve un

En début de semaine j'aurais un premier retour de l agence

Par valou0169

je reviens vers vous
j'ai rendez a l'agence vendredi
je vais simplement essayer de faire comprendre que je suis de bonne foi

Je vais mettre en avant que je n'ai jamais eu de relance de la part de l'agence, du notaire ni du constructeur qui s'occupait de nous.
je sais que l'on ait en tord mais...
Si nous ne trouvons pas d'accord, je me tournerai vers l'aide juridique, pour faire intervenir un avocat afin de faire diminuer , si possible, la facture

Qu'en pensez vous?
Merci pour tout

Par Isadore

Bonjour,

Honnêtement, je ne suis pas sûre que vous ayez la moindre chance de faire "baisser la facture" si vous allez en justice. Les vendeurs accepteront peut-être un accord pour éviter une procédure si la somme en jeu n'en vaut pas la peine à leurs yeux.

Mais il va être difficile de mettre en avant votre "bonne foi" puisque vous n'avez pas déposé la moindre demande de prêt en plus de six mois. Vous avez totalement manqué à vos obligations contractuelles, en dépit du fait que l'autre partie vous a largement laissé le temps.

Ce n'est pas une faute juridique de la part des autres parties impliquées de ne pas vous avoir relancés. Vous aviez pris des engagements contractuels, légalement vous êtes responsables de leur exécution.

La bonne foi aurait pu être mise en avant si vous pouviez faire état de réelles difficultés : banque tardant à donner sa réponse, hospitalisation, licenciement...

Bref, juridiquement vous êtes totalement en tort, votre principal espoir est que la partie adverse préfère un bon accord à un mauvais procès.

Par valou0169

merci beaucoup

Petite précision: j'ai depuis deux refus de prêts de deux banques différentes

---
Par yapasdequoi

Entendu.
Mais les avez vous communiqués au vendeur (ou à son notaire) dans le délai imparti par le compromis ?