



Credit refusé après signature sous seing privé

Par Pupuce

bonjour, suite à un sous seing privé du 23 janvier 2020, sous la condition suspensive de l'obtention d un concours bancaire. Le prêt n a pu être obtenu, et nous en avons avisé le notaire. Nous n 'avons aucune nouvelle du notaire suite à notre appel pour l'en informer et nous avons informé le vendeur également. Ce jour, le vendeur nous réclame par le biais d un avocat une clause pénale ainsi libellée "au cas où l'une des parties après avoir été mise en demeure, ne régularisait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à tire de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1235-1 du code civil (anciens articles 1152 et 1226) une somme de 11 000 ?"

L'avocat affirme que le notaire a mis en demeure le 23/12/2020 de régulariser la vente, hors je n'ai jamais rien reçu du notaire.

Le vendeur en a t il le droit sachant qu'il a signé un autre compromis avec un autre acheteur

Merci pour votre réponse.

Par AGeorges

Bonsoir Pupuce,

suite à un sous seing privé du 23 janvier 2020

Un acte sous seing privé n'est pas fait devant notaire. Il doit s'agir du compromis de vente, mais vous ne le dites pas.

Avez-vous fait enregistrer cet acte ? (pour lui associer une notion de 'date certaine').

Je suppose que vous avez ensuite contacté un notaire pour préparer l'acte authentique de vente. A moins que ce ne soit le vendeur.

Le notaire, s'il n'est pas intervenu pour le compromis et que ce dernier est annulé par la non-obtention du prêt, peut ne pas se sentir concerné.

La clause de non-obtention du crédit ne peut être gérée à la légère. Vous dites avoir prévenu le notaire et ensuite vous parlez de votre "appel".

Je n'ai pas constaté dans les textes d'exigence de LR/AR, mais ce qu'il faut, c'est communiquer le document écrit de refus de la banque. Un simple appel téléphonique ne prouve rien. Vous ne mentionnez aucune transmission.

Idem pour le vendeur.

Merci de confirmer ou infirmer.

Demandez au notaire de vous transmettre une copie de la mise en demeure du 23/12/2000. S'agissant d'un acte important, l'utilisation d'une LR/AR est plus que probable. Demandez aussi au notaire la copie de l'AR.

Sinon, un peu de lois :

"cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement" (articles L 313-40 et 41 du Code de la consommation)

"il devra produire un courrier de l'établissement rappelant les caractéristiques de l'emprunt qu'il a demandé (montant, durée, taux) et lui opposant un rejet. Un courrier qui n'indique ni la durée ni le taux n'est pas suffisant pour libérer l'acquéreur car il est impossible de savoir si le refus concerne une demande de prêt conforme à l'avant-contrat (Cour de cassation, 30 janvier 2008, no 06-21117)."

"En cas de refus de prêt, si l'acquéreur l'a demandé dans les conditions prévues et que la banque les a reprises à l'identique dans son refus notifié par écrit, alors, il y a défaillance de la condition suspensive. La vente est réputée n'avoir jamais existé et l'acquéreur doit récupérer toute indemnité (article L 313-41 du Code de la consommation). Le vendeur ne peut pas s'y opposer, même s'il a perdu plusieurs semaines dans le processus de vente."

Vous avez la main.

Par ESP

Bonjour

Si votre compromis indiquait la clause résolutoire relative à l'obtention d'un prêt et que vous avez fourni la lettre de refus de prêt, aucune raison d'être inquiet...

...Ou il manque des éléments dans votre sujet.

Par Pupuce

merci pour vos réponses, ce dossier concerne mon fils qui a signé un compromis de vente le 30 décembre 2019 avec un avenant le 1/2/2020. Le notaire fait état d'un acte le 23 janvier 2020 qu'il n'a pas signé et n'a aucune copie. L'acte du 30 décembre 2019 prévoit qu'il doit déposer ses demandes de prêts avant le 30 janvier 2020 et notifier avant le 6 mars l'obtention ou refus opposé aux demandes de prêts. En fait il est passé par un courtier courant janvier, le courtier tardant à répondre, le confinement est arrivé et il n'a réussi à joindre le courtier que fin mai 2020, il en avait informé le notaire et le vendeur mais par un appel téléphonique, le vendeur a accepté d'attendre pour la vente, il a donc fait une demande de crédit près d'une banque qui l'a aussi tardé à rendre sa réponse, le prêt ayant été refusé il a informé le vendeur et le notaire du refus du prêt.

Maintenant le notaire demande une clause pénale de 11 000 E, affirmant que le notaire a mis en demeure le 23/15/2020 de finaliser la vente. Mise en demeure qu'il n'a jamais reçu.

De plus le compromis précise que les parties déclarent accepter que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat leur soient communiquées par courrier électronique (figurent les adresses mails des parties)

A présent, le vendeur réclame 11 000 E pour clause pénale.

Merci pour votre aide

Par ESP

C'est ce que je supposais, le refus de crédit ne semble pas avoir été fait dans les formes.

Par Pupuce

Bien pour une banque celle ci n'a même pas fait de courrier juste une info au téléphone.

Puis leur jeunesse a fait qu'ils n'ont pas lu tout le compromis,

merci pour votre réponse