



Litige compromis de vente .Pas de preuve de refus de prêt de l'ac

Par the wall

PB compromis de vente avec l'acquéreur.

Bonjour,

l'agence immobilière nous indique que l'acquéreur renonce à l'achat de notre propriété pour cause de non-obtention de financement , et ce par mail.Le refus d'acheter de l'acquéreur pour motif de ne pas avoir obtenu de prêt relais , celui-ci(l'acquéreur) est dans l'incapacité de fournir les preuves et de fournir les motivations des banques du refus de prêt .Le délais (prorogé par l'agence immobilière) de fournir les pièce justificative de refus de prêt par plusieurs banques de l'acquéreur étant largement dépassé, peut-on, faire jouer la clause suspensive dûment décrite dans le compromis (10 % du montant de la vente)?

a noté qu'aucun dépôt de garantie (séquestre d'immobilisation) n'a été demandé à l'acquéreur dans le compromis de vente, seule la somme en toute lettre de la condition suspensive ?

Qui doit-on assigner dans une procédure ?

L'acquéreur ?, l'agence immobilière qui n'as pas fait le suivi du financement de l'acquéreur?

Qui peu nous signifier que notre bien est libre de nouveaux à la vente ? le notaire ?

Quels recours devant un tribunal ? Merci d'avance pour vôte réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour ?

Merci ?

Vous devez commencer par mettre en demeure l'acquéreur de procéder à l'acquisition.

Pour le moment un mail n'a aucune valeur juridique et sa rétractation doit vous être notifiée (= courrier RAR)

Par the wall

bonjour,

Merci pour vôte réponse, mais comment mettre en demeure l'acquéreur de fournir l'attestation de refus de prêts,par nous-même ? (LR avec AR) est-ce que cela est recevable légalement, ou doit on passer par un avocat ?

Dans le cas d'absence de preuves de refus de prêts , la clause suspensive qui indique le montant des pénalités(10%) peut-elle jouer ?

Merci d'avance pour vôte réponse

Par yapasdequoi

Demandez à votre notaire de le faire. Il a l'habitude...

Et si l'acquéreur ne procède pas à la signature ni présente un refus de prêt, vous irez voir un avocat pour obtenir les 10% au tribunal.

Par the wall

Bonjour YAPADEQUOI,

Tous d'abord , veuillez m'excuser de ne pas avoir mis les formes lors de mon premier message.

L'acquéreur n'as pu fournir les preuves de refus de prêt à ce jour, (10 jours après la fin de la prorogation qui lui avait été

accordé), le notaire hélas ne bouge pas non-plus.

Je pense que devant un juge, la clause suspensive peu être déclenchée. Qu'en pensez-vous ?

je vais suivre vos conseil, insister auprès du notaire et prendre un avocat .

Merci pour vos réponses,

Par yapasdequoi

Je n'ai pas d'avis. Tant que vous n'avez pas de preuve qu'il a eu un refus ou se rétracte abusivement, il ne peut rien se passer.

Il faut commencer par obtenir une position claire de l'acquéreur avant d'aller en justice.

Il a peut être eu un accord de prêt et oublié de l'envoyer ? ou gagné au loto ? ou ... ?

Par yapasdequoi

ou encore trouvé un autre acquéreur plus solvable et faire jouer la clause de substitution ? etc etc etc...

Par the wall

Merci encore pour votre réponse,

Ce qui est sûr ,c'est que l'acquéreur ne désir plus acheter notre maison,car il est sur un autre projet, en motivant son refus par le fait de ne pas avoir obtenus de financement bancaires; (prêt relais), mais sans toutefois en fournir la preuve.

C'est pourquoi nous allons demander à notre notaire (en RC avec AR) d'obtenir de la part du notaire adverse ces documents. Peut-être pouvons-nous le faire nous mêmes par lettre recommandée avec AR directement à l'acquéreur ?

Pour l'instant, compte-tenu de ce litige, personne peu nous dire si l'on peu remettre notre bien en vente , ni l'agence, ni le notaire ne répondent à cette question.

Effectivement, je comprend que l'on ne peu prendre un avocat sans ces éléments essentiels.

Merci encore pour votre réponse qui nous éclair dans un domaine ou nous sommes totalement dépassés.

Cordialement,

The wall

Par yapasdequoi

Si vous êtes dépassés, laissez faire le notaire....

Vous pouvez aussi consulter un avocat, rien ne vous en empêche.

Pour le moment sans aucune preuve formelle du désistement des acquéreurs vous ne pouvez ni exiger les 10% ni remettre en vente. Vous êtes toujours liés avec cet acquéreur.

Par AGeorges

Bonsoir The wall,

En l'absence de preuves officielles de validation d'une condition suspensive, la démarche est de procéder ! C'est-à-dire que vous demandez au notaire de convoquer l'acquéreur pour l'acte authentique final.

Il devra bien se passer quelque chose à ce moment là. L'acheteur sera obligé de réagir. A l'extrême, il ne se présentera pas et le notaire pourra alors dresser un PV de difficulté ou de carence qui vous permettra d'agir en justice. Un acheteur girouette doit comprendre la portée de ses actes ! Notamment, de votre côté, vous êtes engagés. Il vous empêche donc de vendre votre bien à un autre acheteur. Et à ce titre, vous avez le droit d'être indemnisés.

Par the wall

Bonsoir AGeorges,

Effectivement , nous n'avons aucun document officiel (que des mails de l'agence) que ce soit de l'acquéreur de l'agence ou du notaire nous indiquant l'annulation de la vente.

Par contre sur le compromis de vente rédigé par l'agence mais qui a été transféré chez le notaire, la date du 1er juin

avait été fixé pour la signature de l'acte authentique.

Il serait judicieux de demander au notaire, sans nouvelles de sa part aujourd'hui, si cette date est toujours d'actualité....
et de "procéder"

Merci encore pour ces conseils précieux

The wall.

Par AGeorges

Bonsoir The wall,

A titre d'avis, si vous écrivez au notaire, limitez-vous à lui rappeler que, conformément aux engagements du compromis, la signature des actes authentiques est toujours fixée au 1er juin, et que pour l'instant, vous n'avez reçu aucun document officiel permettant de supposer que la signature ne pourrait avoir lieu.

Et vous lui demandez de fixer l'heure du RV.

Ne laissez pas supposer que vous accepteriez qu'il en soit autrement. Politesse et fermeté !

Par the wall

Bonjour ageorges,

Merci pour ce conseil, notre requête auprès du notaire par aujourd'hui en IRC avec AR .

Ne dire que l'essentiel avec "civilité" est un exercice parfois difficile pour nous profanes en la matière !

Je ne maquerais pas de vous tenir informé des suites ou conclusions de cette affaire, notamment pour les participants de ce forum qui pourraient un jour ce retrouver dans ce cas.

Cordialement

The wall

Par AGeorges

Hello The wall,

Investir un peu dans l'expression écrite peut toujours servir dans la vie.

Un point important est de savoir se relire.

A titre d'exemple-gag et non de reproches :

notaire par aujourd'hui

Je ne maquerais

jour ce retrouver

Ici, sur ce forum, lire avec les oreilles est souvent utile (comme sur tous les forums d'ailleurs).

Mais qui ne fait jamais de fêtes ?

Pour les civilités, vous ne donnerez pas d'ordre et respecterez l'autorité du Notaire :

"Nous souhaitons donc passer à la dernière étape, la signature de l'acte authentique par vos bons soins, à la date prévue par la promesse"

plutôt que

"Vous convoquerez donc l'acheteur pour la signature".

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans le compromis, une date limite pour la réalisation de la condition suspensive a dû être stipulée. Si l'acheteur ne vous a pas justifié avant cette date limite que son financement ne lui a pas été accordé, la condition suspensive est réputée accomplie. Vous pouvez dès à présent le mettre en demeure sous quinzaine de vous informer et lui rappeler

qu'en cas de désistement non justifié par un refus de prêt, vous êtes en droit de mettre en ?uvre la clause pénale.

Dans le compromis doit être aussi stipulée une date de caducité. Si vous êtes en Alsace ou dans la Moselle, sa validité est limitée par la loi à six mois. Si la date de caducité est atteinte, vous pouvez notifier à l'acheteur que vous êtes dégagé de vos obligations et vous avez alors toute liberté pour proposer votre bien à un autre acheteur. En ce cas, vous pouvez mettre la clause pénale en ?uvre. Un avocat vous sera nécessaire si vous demandez une indemnité de plus de 10 000 ?.

Comme il ne fait pas de doute que le co-signataire du compromis ne signera pas l'acte authentique, vous pouvez dès à présent remettre le bien en vente. Si vous trouvez un nouvel acheteur, il faudra bien sûr informer ce dernier de la situation et insérer une clause suspensive pour vous protéger. On ne peut certes vendre deux fois le même bien mais les tribunaux admettent qu'en un tel cas l'acte de vente valide est le premier qui a été publié. Vous pouvez donc vous engager envers un nouvel acheteur et en parallèle lancer une procédure à l'encontre du premier afin tout d'abord de faire prononcer par le tribunal la caducité du premier compromis et ensuite faire condamner le premier acheteur à vous verser l'indemnité de 10 %.

Par the wall

bonjour,

Suite a vos conseils , nous avons adressé une LRC en AR, demandant au notaire de confirmer notre rendez vous, (date inscrite dans le compromis) pour signature de l'acte authentique, n'ayant reçu aucun justificatif du refus de prêt de l'acquéreur.

Voici sa réponse....

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier en date du 23 mai dernier qui a retenu toute mon attention.

Madame B?.. a indiqué à l'agence par mail à l'agence F.....
IMMOBILIER en date du 4 mai :

"Bonjour c'est fait mon notaire est informé depuis plusieurs jours mais je vous fais un retour par mail également en vous confirmant que je ne peux acquérir le bien de St Augustin par défaut de financement et souhaite donc me retirer de ce projet."

Pour autant, nous n'avons pas reçu de justificatif d'un quelconque refus.

Bien entendu, compte tenu de ce mail, aucun rendez-vous de signature ne sera fixé, l'acquéreur ayant manifesté sa volonté de ne plus acquérir le bien.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Apparemment, lui aussi ce contente d'un simple mail .

Qu'en pensez-vous ?
Merci d'avance pour votre réponse,
The wall

Par AGeorges

Bonjour,

Le notaire ne souhaite pas perdre de temps à convoquer une personne qui a annoncé qu'elle ne viendra pas.

Il vous confirme tout de même qu'il n'a reçu AUCUN justificatif concernant le refus de prêt. Ce qui vous fait une preuve de plus pour une procédure.

Nihilscio vous a présenté le modus operandi.

Par Nihilscio

Le notaire n'a aucune intention de préparer un acte que ne servira à rien et pour lequel il ne sera pas rémunéré, ce qui est bien compréhensible.

Vous pouvez prendre acte des informations ainsi reçues. Pour plus de sécurité, vous devriez tout de même mettre l'acheteur, directement et non par l'intermédiaire du notaire et de l'agence, en demeure de vous justifier avoir demandé un prêt et d'avoir un reçu un financement, ce qui est dans ses obligations. Dans le même temps, vous pouvez rechercher un autre acheteur et convenir d'un compromis dès que vous l'aurez trouvé. Le mandat de l'agence se poursuit.

Si vous envisagez de demander des dommages et intérêts, vous devriez consulter un avocat.

Par the wall

Merci à AGeorges et Nihilscio pour vos réponses .

La réponse du notaire nous fournissant effectivement une preuve supplémentaire de la non-justification du non-financement et ayant appris par ailleurs que l'acquéreur est sur une autre propriété , nous cherchons un avocat dès ce jour afin de faire valoir nos droits.(clause suspensive et dommage et intérêt).

Comme je l'ai dit précédemment, je ne manquerais pas d'informer ce forum des suites et conclusions de cet affaire si cela peu aider des personnes se trouvant dans les mêmes difficultés.

Cordialement,

The wall

Par yapasdequoi

Même si j'ai mis moins de mots, mes réponses étaient déjà identiques aux conclusions auxquelles vous arrivez. Bonne continuation.

Par the wall

Absolument , yapadequoi , et je vous en remercie.

désolé de vous avoir omis dans mes remerciements , vous êtes d'ailleurs le premier à m'avoir répondu et éclairé dans ce sombre dédale du monde juridique .

Salutations

Another brick in the wall

Par yapasdequoi

Avec plaisir... à la prochaine !
wish you were here

Par the wall

Yapasdequoi, excellente réponse !
The dark side of the moon

Par AGeorges

Ne mélangeons pas les albums de PF.

Wish you were here est tout de même sorti 4 ans avant The Wall (et Dark Side 6 ans avant).

Par the wall

Bonjour AGeorges,

Oui, j'excuse ce momentary laps of reason