



Mise en demeure pour dépassement de date de l'acte authentique

Par Nani94

Bonjour,

J'explique ma situation , aujourd'hui était le dernier jour sur le compromis de vente pour la signature de l'acte authentique

Sauf que je suis toujours en attente auprès d'une banque pour éditer l'offre de prêt définitive

J'ai fais appel à un courtier il a trouvé une banque mais là ça bloque un peu parce que j'ai eu des exclusions sur mon assurance emprunteur et qu'il est obligé de faire une étude de comparabilité avec une autre assurance donc le directeur de la banque me dit que c'est en cours je l'appelle pratiquement tous les jours

A côté notre banque d'origine chez qui nous sommes depuis plus de 30 ans à accepter notre prêt sauf qu'ils nous font un taux à 4,86% e il me prene l'épargne de mon assurance vie en plus de mon apport et la 2eme banque avec qui le courtier a travaillé nous fait un taux à 4,25% et sans prendre notre assurance vie juste notre apport personnel

Donc vous comprenez que je veuille travailler avec la 2eme banque, j'ai l'offre de prêt définitive de la 1ere banque (aujourd'hui était le dernier jour du délai de réflexion je peux signer demain)

Aujourd'hui la vendeuse m'appelle et me menace de me mettre en demeure si je ne signe pas l'offre de prêt

A t'elle le droit de me forcer à signer avec la première banque ? Alors que c'est une question de quelques jours pour que la situation évolue, elle ne veut rien savoir et me dit que si d'ici samedi je n'ai pas signé l'offre elle me met en demeure vu que j'ai dépassé la date de l'acte authentique

Concrètement c'est quoi la mise en demeure que va t'il se passer ?

Sur le compromis c'est écrit :

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART

Cela veut dire quoi ?

Merci pour vos réponses apportés parce que là je suis très stressée

Stéphanie

Par Isadore

Bonjour,

On ne peut pas vous donner le sens de la phrase sans l'avoir en entier. Je suppose que cela concerne la date butoir de la signature de la vente et veut dire que le compromis n'est pas caduc même si la date limite est dépassée.

Il n'y a pas lieu en soi de redouter une mise en demeure. Une mise en demeure est simplement une sommation officielle de faire quelque chose. Je suppose que vous allez recevoir un courrier recommandé ou une sommation par commissaire de justice (huissier) disant que si vous ne signez pas la vente dans un délai de x jours elle va saisir la justice pour vous obliger à acheter ou vous demander des dommages et intérêts.

Si le compromis le prévoit, il est possible que cette mise en demeure lui permette de rompre la vente en gardant la somme prévue par la clause pénale. Ce serait le plus risqué pour vous : si la vente n'a pas eu lieu avant la date prévue par la mise en demeure, vous perdrez la somme prévue par la clause pénale et la possibilité d'acheter.

Donc elle ne pourra pas choisir à votre place la banque prêteuse, mais selon ce que vous avez accepté dans le

compromis il est possible que ça devienne pressé.

Dans tous les cas vous avez encore quelques jours devant vous.

Par Nani94

Bonjour ,

Merci pour votre retour , voici ce qu'il y'a d'écrit sur le compromis :

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES définitivement. Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 27 décembre 2023 par Maître , Notaire à , que les PARTIES choisissent à cet effet d'un commun accord. Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clerks ou employés de l'étude notariale pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires. La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre : invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme de vingt et un mille euros (21000 ?), ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus. Dans les deux cas, l'agence aura droit à une indemnisation forfaitaire, à titre de clause pénale, d'un montant correspondant à ses honoraires prévu à l'article « Honoraires de l'agence ».

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le texte semble assez clair.

Il n'est pas question de vous imposer le choix d'une banque plutôt qu'une autre.

Mais il faut vous décider assez rapidement.

Par Isadore

Oui, si vous recevez la mise en demeure de la vendeuse par courrier recommandé, vous aurez dix jours pour signer l'acte de vente.

Si ce n'est pas fait, elle pourra se désister en empochant au passage 21 000 euros de dédommagement.

Essayez de gagner un peu de temps, par exemple en fixant une date de signature en janvier. Si la seconde banque ne s'active pas, vous emprunterez avec la première. Dans votre cas, l'offre la plus intéressante est sera avant tout celle qui vous évitera de payer la clause pénale.