



Refus de prêt pour annulation de vente

Par blue

Nous sommes vendeurs d'une maison et avons signé un compromis de vente avec des acquéreurs.

Quelques semaines après la signature, les acquéreurs ont commencé à vouloir se désengager après avoir entendu des affirmations d'un autre agent immobilier selon lesquelles la maison aurait des infiltrations sur le toit plat et des murs qui pourraient.

Or :

les réparations avaient déjà été réalisées depuis longtemps avec le constructeur ;
il n'y a plus de problème actuellement ;
et la garantie décennale est toujours en cours.

Au départ, les acheteurs nous avaient pourtant rassurés :

ils disaient avoir eu un véritable coup de c?ur ;
ils nous avaient même conseillé de réserver notre camion de déménagement ;
ils disaient que la décennale les rassurait.

Ne pouvant finalement pas faire annuler la vente pour vice caché, ils ont ensuite utilisé la condition suspensive de prêt.

Voici les clauses importantes du compromis :

montant maximal du prêt : 245 550 ? ;
durée maximale : 22 ans ;
taux maximal hors assurance : 3,20 % ;
obligation de déposer les dossiers de prêt avant le 21 mai 2026 ;
obligation de fournir au minimum deux refus conformes provenant d'établissements différents ;
clause indiquant que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues peut entraîner l'application de l'article 1304-3 du Code civil (condition réputée accomplie si l'acheteur empêche lui-même sa réalisation).

Les acheteurs disposaient au départ d'un accord de principe d'une banque avec des conditions correspondant au projet.

Cependant, ils nous ont finalement adressé deux refus de prêt :

un à 3,38 % ;
un à 4,37 % ;

alors que le compromis prévoyait un taux maximal de 3,20 %.

Les refus semblent datés du 18 et du 20 mai 2026, donc avant la date limite du 21 mai pour le dépôt des dossiers.

Nos interrogations sont les suivantes :

Des refus portant sur des taux supérieurs au taux maximal prévu au compromis peuvent-ils être considérés comme des refus conformes à la condition suspensive ?

Le fait qu'ils aient sollicité des financements à des taux supérieurs au plafond contractuel peut-il être considéré comme une demande non conforme au compromis ?

Le fait qu'ils n'aient pas produit de refus de la banque ayant donné l'accord de principe initial peut-il être retenu comme un élément de mauvaise foi ou d'insuffisance des démarches ?

Peuvent-ils encore produire de nouveaux refus conformes après coup avant la date butoir finale du 20 juin 2026 ?

En cas de contestation sérieuse sur la conformité des démarches, le séquestre peut-il rester bloqué chez le notaire dans l'attente d'un accord ou d'une décision judiciaire ?

La clerck de notaire nous indique qu'il serait difficile de prouver une mauvaise foi des acheteurs et nous déconseille une procédure, mais nous avons le sentiment que les démarches bancaires ont été utilisées pour tenter de sortir de la vente après le changement d'avis des acquéreurs.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous ne voulez pas passer plusieurs mois (?) ou plutôt années de procédure... tournez la page et trouvez plutôt d'autres acquéreurs plus sérieux.

Evidemment en cas de contestation le séquestre reste bloqué chez le notaire jusqu'à une décision de justice.

(J'ai une expérience perso qui a duré 5 ans.)