



Vente appartement et clause suspensive

Par BJacques

Bonjour,

j'ai signé un compromis de vente le 16 décembre 2022, en passant par une agence.

L'agence m'a fait lire un projet de compromis que j'ai accepté avec les points suivants :

- date de réitération le 15 mars 2023 au plus tard
- réception des offres de prêt le 28 février 2023 au plus tard, après demande de prêt introduite à 3 organismes financiers minimum à confirmer au vendeur dans les meilleurs délais
- nature du prêt envisagé par l'acquéreur : crédit relais sec de 180000 euros, taux 3% maxi, durée 2 ans, en prévision de la vente de sa maison estimée à 720000 euros. Il est domicilié dans cette maison, et est divorcé.
- apport de 100000 euros.
- acompte de 13000 euros

J'ai relativement confiance et je signe sans relire le document proposé à la signature.

1er problème : le document signé n'est transmis que 5 jours plus tard aux signataires, ce qui prolonge le délai de rétractation.

2ème problème : à la relecture du document reçu, je constate que le document signé n'est pas celui que j'avais accepté :

- la demande de prêt doit se faire à 2 organismes financiers au lieu de 3
- date de réitération au 15 avril 2023
- date d'obtention du prêt retardée au 30 mars 2023
- acompte de 10000 euros

Cette semaine, n'ayant pas reçu de confirmation que les demande de prêt ont bien été déposées à 2 organismes financiers, je pose la question à l'agence.

Celle-ci me répond que finalement la demande n'a été faite qu'à un seul organisme, et qu'il n'y en aura pas d'autre, parce que c'est compliqué d'obtenir un prêt relais dans une banque dont on n'est pas client.

La demande a été faite début février (1 mois et demi après la signature) et devrait aller vite me dit l'agence.

Entretemps, j'apprends aussi que la maison dont la vente sert de garantie au prêt relais est en indivision et que mon acquéreur n'en possède que 50 %, le reste appartenant à sa concubine, domiciliée à la même adresse. D'autre part, l'agence compte probablement sur la maison pour se faire une grosse commission dans le futur.

Il me semble que le crédit relais est presque impossible à obtenir dans ces conditions.

Si j'avais eu connaissance de ces informations au début je n'aurais pas accepté ce compromis de vente.

Y a-t-il dol ? Qui est responsable de tromperie, l'agence ou l'acquéreur ? En bande organisée ?

Je vous remercie de me donner votre avis.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avant de vous emballer, consultez votre notaire....

1er problème : OSEF puisque le délai est expiré maintenant.

2eme problème : ayant signé sans relire, comment savez-vous que cette copie finale diffère ?

Si l'acquéreur ne présente qu'un seul refus, il n'aura pas droit à la condition suspensive.

Relisez bien la clause pénale : Y a-t-il bien une indemnité de 10% à votre profit en cas de rétractation non justifiée par 2 refus ?

C'est tout ce qui compte... les détails du plan de financement ne peuvent en général pas être vérifiés par le vendeur et même si c'est un tissu de mensonges, ce n'est ni un dol ni une tromperie.

Par BJacques

Merci pour votre réponse,

pour le 1er problème, vous avez raison, c'était simplement pour montrer que ça a mal commencé.

2ème problème : j'ai les 2 versions en ma possession. Je n'ai pas relu la version finale au moment de signer, et j'ai pu la relire 5 jours plus tard à réception des documents signés. C'est là que j'ai constaté les différences, toutes à l'avantage de l'acquéreur.

Pas de clause pénale en cas de refus de prêt, la clause suspensive est réputée réalisée en cas de faute, négligence, mauvaise foi, abus de droit de la part de l'acquéreur.

Il y a une clause pénale de 10 % en cas de refus de réitération par l'une des parties.

Cordialement

Par yapasdequoi

Oui, le refus de prêt ne vous donne pas droit à l'indemnité, c'est classique.
Et l'acquéreur peut financer comme il veut, mais s'il refuse d'acheter sans les 2 refus de prêt, il vous doit 10%.
Et si vous avez 2 exemplaires de compromis, seul celui qui a été notifié est valide.

Vous n'expliquez pas si l'acquéreur avait signé avant vous ou pas ? (normalement on procède dans cet ordre)
et si les détails du prêt ont été modifiés après signatures ou pas ?

Et avant de vous emballer, attendez de voir si la vente se fait ou pas. Si elle a bien lieu, peu importe l'historique ni si le financement final diffère de celui indiqué au compromis.

Par yapasdequoi

Et avez-vous posé la question à votre notaire ? Il aurait fallu lui faire lire le compromis avant de le signer vous-mêmes.

Par BJacques

Je comprends que le document signé est le seul valide, pas de problème.

La signature a été faite à distance au même moment, en communiquant par téléphone et email.

Les caractéristiques du prêt n'ont pas changé entre les deux versions du compromis.

La question est de savoir si une banque va accepter un prêt relais sec à un acquéreur qui ne détient que 50 % du bien à mettre en vente dans le futur.

L'acquéreur a présenté les choses comme étant divorcé et seul propriétaire du bien, ce qui n'est pas le cas.

Et vous avez raison, avant d'agir il faut voir comment cette vente va se terminer.

Cordialement