



Vente Maison / Clause Suspensive Prêt

Par charlesth25

Bonjour à toutes et à tous,

Le 10/07/2025, nous avons signé la promesse de vente de notre maison. Les « futurs » acquéreurs se devaient donc de trouver un financement suivant la clause suspensive et avant la date butoir définie (10/10/2025).

Entre le 10/07/2025 et le 31/08/2025, nous échangeons régulièrement avec notre agent immobilier afin d'obtenir des informations sur l'avancement du projet, pendant cette période aucun document n'a été transmis par les acquéreurs qui disaient rencontrer des difficultés pour trouver un financement et avaient donc fait appel à un courtier. Notre agent immobilier nous avait évoqué que des refus de prêt leur avaient été envoyés sans jamais en avoir vu l'ombre (aussi bien l'agent immobilier que nous). Les acquéreurs souhaitant poursuivre tout de même leur recherche car ils disaient être très intéressés par la maison, nous avons donc fait confiance et laissé du temps pour qu'ils puissent trouver un organisme acceptant de les financer malgré leur « soi-disant » refus de prêt.

Entre le 01/09/2025 et le 10/09/2025, aucun document de refus de prêt ou d'offre de banque ne nous a été communiqué ni à nous ni à notre notaire. La date butoir du 10/09/2025 n'a donc pas été respectée par les acquéreurs. Malgré ça nous avons continué de leur laisser du temps.

Entre le 10/09/2025 et le 28/09/2025, une information nous a été communiquée par l'agent immobilier comme quoi les acquéreurs avaient reçu une réponse positive d'un organisme qui allait les suivre et que l'édition de l'offre se ferait prochainement. Nous avons donc demandé à ce moment un document officielle prouvant la véracité de cette information au vu de prolonger la date finale de l'acte de vente arrivant à grand pas. Sans cette visibilité et preuve, nous ne souhaitions pas prolonger au-delà. Aucun document ne nous a été communiqué.

Entre le 29/09/2025 et le 03/10/2025, notre agent immobilier nous informa, suivant ce qui lui avait été communiqué par les acquéreurs, que la banque qui devait les suivre dans leur projet exigeait une expertise de notre maison avant de leur remettre une offre. Désespérés, nous avons demandé une communication écrite afin de comprendre les enjeux de cette requête (délai et objectifs) pour connaître le délai supplémentaire que nous devrions attendre pour enfin voir la vente se finaliser. Aucun document ne nous a été transmis.

Le 07/10/2025, arrivant à 3 jours de la date butoir, aucun document ne nous avait été envoyé des futurs acquéreurs afin de prouver leur bonne foi sur les démarches réalisées auprès des organismes bancaires et attestant d'offre validée ou bien de refus officiel. Dès lors, nous avons envoyé un mail à notre notaire évoquant notre souhait de ne pas prolonger la date du 10/10/2025 prévu dans le compromis de vente par manque de visibilité des acquéreurs en qui ne faisons plus confiance.

Le 08/10/2025, après 3 mois sans aucune nouvelle écrite, notre office notariale nous relaya un email de l'office notarial des acquéreurs qui nous demandait la restitution de l'indemnité d'immobilisation avec en pièces jointes les « refus » de prêt résumés ci-dessous :

1ère banque :

Capture d'écran d'email datant du 06/09/2025 évoquant que la banque ne peut pas suivre Mr et Mme X à cause d'un taux d'usure trop important.

Aucune lettre officielle de refus, pas d'informations sur les conditions de prêt demandés

2ème banque :

Capture d'écran d'email datant du 08/10/2025 (2 jours avant la date butoir acte de vente) évoquant qu'une réponse avait été faite le 27/08 rejetant le dossier à cause d'un taux d'usure trop important mais sans instruction donnée. Simplement les justificatifs de dossier ont été analysés et par conséquent aucune la banque évoque dans son mail qu'aucun refus de prêt ne sera communiqué. Comme pour la 1ère banque, aucune lettre officielle de refus, pas d'informations sur les conditions de prêt demandés.

3ème banque :

Simulation d'offre de prêt du 01/07/2025 attestant par principe que la banque suivra les acquéreurs dans leur projet. Avec ajout manuscrit d'une mention « Si bien vendu des acquéreurs vendu ». En aucun cas, ce document n'est un refus de prêt.

Le 13/10/2025, à ce jour les acquéreurs n'ont pas respecté la date butoir du 10/09 afin de remettre les offres ou refus de prêts comme convenu dans le compromis de vente. De plus, les documents fournis n'attestent en rien de refus de prêt de banque et montre au contraire la mauvaise foi des acquéreurs. Notre notaire à exiger à son confrère et aux acquéreurs de nous verser les 10% suite au non respect des délais stipulés dans le compromis et aux « refus » de prêt transmis.

Dates importantes :

Signature du compromis : 10/07/2025
Date butoir acte de vente : 10/10/2025

Que pensez vous de cette situation et est ce que nous devrions récupérer nos 10% sachant que 5% sont déjà bloqués chez notre notaire depuis la signature du compromis?

Par yapasdequoi

Bonjour
Pouvez vous recopier la condition suspensive ?

Par Rambotte

Bonjour.

Sans ça, je ne comprends pas trop l'argumentaire de la banque sur le "taux d'usure trop important".
Un rejet de prêt se fonde sur les capacités de remboursement de l'emprunteur, pas sur la valeur du taux d'usure, qui n'est que le taux maximal auquel une banque a le droit de proposer un prêt (de tel ou tel type).

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait connaître précisément les termes de la clause suspensive d'accord de prêt pour savoir si, par la faute de l'acheteur, la clause suspensive doit être réputée accomplie.

En cette hypothèse l'indemnité de 10 % du prix de vente vous est due mais il faut vous attendre à ce que l'acheteur ne la verse pas spontanément et qu'il faille envisager une action en justice.

Lorsque les taux d'intérêt augmentent rapidement, il peut arriver qu'une banque ne soit disposée à accorder un prêt qu'à un taux qui dépasse le taux d'usure. Comme il est interdit de prêter à un taux supérieur au taux d'usure, le prêt n'est alors pas accordé. C'était assez fréquent au lendemain de la pandémie de COVID 19 où s'était déclenchée une assez forte inflation.

Par charlesth25

Bonjour à vous, ci-dessous les conditions de la clause:

Le BENEFCIAIRE de la promesse déclare que, s'il lève l'option, il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes : Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : TOUT ORGANISME PRETEUR - COURTIER

PRET RELAIS :

Montant du prêt: 212 000,00 ?

Durée 2 ans

Taux 3,70%

PRET AMORTISSABLE:

Montant du prêt: 118 000 EUROS

Taux d'intérêt maximum: 3,50% hors assurances

Durée maximale du prêt : 7 ans

Par suite, et conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le 10 septembre 2025 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme

non réalisée. Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le BENEFCIAIRE des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L.313-24 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard le 10 septembre 2025, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du PROMETTANT et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et toute somme versée par le BENEFCIAIRE lui sera immédiatement restituée sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si le réservataire veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Il déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

Mais à ce jour le problème n'étant pas les conditions de prêt de la promesse mais plutôt le fait qu'aucun délai n'ait été respecté et surtout aucun document transmis à ce jour. Donc en quoi les acquéreurs pourraient prouver leur bonne foi et ne pas avoir à verser les 10%. À ce jour toujours aucune nouvelle.

Par charlesth25

Avec les conditions suspensives présentées ci-dessus, quelle serait la porte de sortie qui permettrait aux acquéreurs de ne pas avoir à payer les 10%?

Pour informations, de vraies lettres de refus de prêt nous ont été communiquées le 17/10 et datant toutes les 2 du 10/10. Totalement hors délai mais est ce que cela peut jouer en leur faveur?

Merci de votre aide