



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 laisser 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

doublon