



## Faux refus de pret de l'acheteur pour annuler la vente maison

Par **alaidesvp**, le 21/12/2012 à 19:41

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente et les acheteurs m'ont transmis un refus de prêt datant de plus d'1 mois avant. Comme j'ai trouvé curieux d'avoir attendu, j'ai regardé de plus près et le refus bancaire qui est d'un montant supérieur de 20.000 euros à celui du compromis et ne dit pas le taux. Je pense qu'il est de toute évidence de complaisance et en plus pas signé, juste un cachet et un nom.

J'ai ensuite écrit aux acheteurs et ils m'ont donné un deuxième refus qui ne mentionne cette fois-ci rien du tout (ni montant, ni taux, ni motif du prêt). Leur lettre affirme qu'ils sont de bonne foi mais je n'y crois pas.

Maintenant, ils me menacent de porter plainte car j'ai demandé au notaire de ne pas leur rendre leurs avances versées lors du compromis.

Que puis-je faire pour faire valoir mes droits ?

Ils demandent en plus que je leur paye des dommages alors qu'en fait c'est moi qui me retrouve à devoir payer un crédit relais maintenant que j'ai acheté à mon tour leur ayant, hélas, fait confiance. Ils m'avaient affirmé que leur fiancement ne posaient aucun problème et qu'ils avaient l'habitude.

Comment me défendre face à cette mauvaise foi ? J'ai l'impression d'être face à une tentative d'escroquerie de dommages en plus alors que c'est moi la victime.

Pouvez-vous me conseiller ? je n'y connais rien c'est la première fois que je vends (je n'ai pas

l'habitude comme mes acheteurs) !

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Lag0**, le **22/12/2012** à **09:27**

Bonjour,

La condition suspensive d'obtention de prêt ne peut être actionnée que si les prêts refusés correspondent exactement à ce qui est prévu au compromis.

Donc déjà, le premier refus ne fonctionne pas puisque la somme demandée était supérieure à ce qui était prévu.

Et pour le second, il faut que votre acheteur vous fournisse un refus détaillé avec la somme demandée.

Dans l'état actuel des choses, la condition suspensive ne peut pas être actionnée et la vente doit se poursuivre.

Mais votre notaire doit vous avoir expliqué tout cela, non ?

De plus, le compromis doit normalement prévoir un certain nombre de demande de prêt, en général au moins trois, à vérifier...

Par **vanceslas**, le **23/12/2012** à **16:54**

Bonjour Lagû à tout à fait raison date, adresse du bien, montant du prêt par contre la banque n'est pas tenue de donner le motif du refus même pas à son client bon dimanche

Par **alaidesvp**, le **23/12/2012** à **20:06**

merci de vos réponses

mon notaire, enfin son assistante, avait classé le 1er refus de prêt sans même remarquer que le montant était supérieur au compromis. Quant au 2ème refus, l'acheteur me l'a envoyé en direct.

actuellement, le compromis est considéré comme sans suite, pour le notaire le 1er refus lui suffisait. l'acheteur nous a écrit qu'il était déçu de ne pas avoir son prêt.

la vente ne pourra pas se faire vu le refus de l'acheteur de poursuivre et le repli du notaire.

pour l'instant je vais attendre la suite....et je vous tiendrai au courant... à suivre

Par **Lag0**, le **24/12/2012** à **10:43**

Bonjour,

Il est, à mon avis, nécessaire de changer de notaire !

Un notaire est là pour vous assister et veiller aux respects de vos droits. Le votre semble faire tout le contraire !!!

Par **antoine78**, le **21/09/2020** à **06:42**

Bonjour,

Quelles sont les peines lorsque le couple d'acheteur fournis un refus de complaisance ?

De même, pour le conseiller bancaire qui a établi ce document en date d'un jour où l'agence bancaire est fermé aux clients et aux personnels bancaires ?

Et aussi, de même lorsque le notaire des acheteurs qui est commun qui n'a pas réagi devant ce faux document ? Et fournis par ces client après la date butoire se trouvant dans le compromis de vente ?

En vous remerciant des vos réponses

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **21/09/2020** à **09:17**

Bonjour,

Pour vérifier si les refus des banques sont exacts, il suffit d'adressr à chacune une LR/AR pour qu'elle envoie l'original des refus. Ce sera le boulot de votre nouveau notaire.

Par **JFC Nain nain**, le **17/12/2022** à **16:41**

bonjour j'expose en quelques lignes les étapes de ma situation

1/ je rencontre une personne via mon agence immobiliere qui souhaite acheter notre habitation elle nous indique qu'il n'y aura aucun problème pour le paiement car son père est banquier et que ses revenus sont conséquents. elle dispose d'un apport de 150 000 €.

l'agent immobilier lui fait confiance et ne demande pas de justificatif.

Cette personne nous fait une offre écrite en date du 23/10/2022 sans conditions suspensives d'obtention de financement.

1/ quelques jours plus tard mon notaire prépare le compromis que nous signons conjointement électoniquement en date du 4/11/2022. les dix jours calendaires étant passés. je me dis que tout va bien sauf que fin novembre cette personne adresse par mail un courrier d'une banque qui lui refuse son prêt. ainsi qu'un deuxième courrier de refus de prêt émanant de la direction de la banque de son père. xxxxxx à PARIS.

De plus ce mail fait état d'un montant avec des centimes d'euros!!!!!!!!!!!! bizarre!

2/ elle explique qu'elle renonce à acheter faute d'obtention de prêt. et pour cause car un troisième refus l'obligerait à me verser 10% du prix.

3/ Je soupçonne cette personne de produire un faux de la banque de son père pour expliquer son renoncement.

Je n'ai aucune preuve de cela mais j'aimerais avoir l'éclairage d'un spécialiste en la matière.

Par **Lag0**, le **18/12/2022** à **10:36**

[quote]

Cette personne nous fait une offre écrite en date du 23/10/2022 sans conditions suspensives d'obtention de financement.

[/quote]

Bonjour,

L'acheteur a t-il renoncé à la condition suspensive d'obtention de prêt ? Si oui, je ne comprends pas votre affaire...

[quote]

car un troisième refus l'obligerait à me verser 10% du prix.

[/quote]

D'où vient cette obligation ? C'est normalement le contraire, c'est si l'acheteur se désengage sans présenter de refus de prêt qu'il peut être amené à verser la clause pénale, mais pas s'il présente 3 refus de prêts.