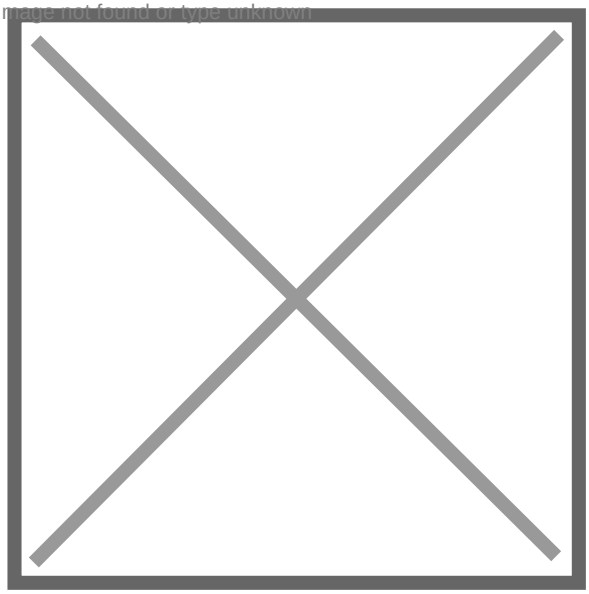
Image not found or type unknown



Compromis de vente avec condition suspensive

Par **fajardeau**, le **16/06/2020** à **17:19**

bonjour,

Avons nous été trompé par l'agence immobilière qui s'occupait de vendre notre appartement et nous a fait signer un compromis de vente avec un acheteur payant comptant .... mais avec comme condition suspensive de vendre son propre logement ?

L'acheteur n'ayant finalement pas conclu la vente de son bien immobilier, nous informe qu'il ne disposera pas des fonds le jour de la signature et renonce à acheter notre bien sans rien nous devoir . Donc pas d'indemnité d'immobilisation. Et des mois de perdus.

L'agence immobilière est t-elle responsavle d'un défaut de conseil ou bien avons nous commis une grossière erreur d'accepter une telle condition suspensive ?

Par **amajuris**, le **16/06/2020** à **20:40**

Bonjour,

si vous avez accepté de signer un compromis de vente avec une condition suspensive sans plus de précisions, je pense que votre agent immoblier a failli à son obligation de conseils car c'est une condition potestative, il suffit que votre acquéreur exige un prix très élevé pour qu'il

ne trouve aucun acheteur.

*une clause selon laquelle la vente est soumise à la **condition suspensive de la vente d'un autre bien**, sans aucune autre précision, serait considérée comme potestative et donc nulle.*

source:
http://www.newdealimmobilier.fr/blog/vente-sous-condition-suspensive-vente-autre-bien#:~:text=Ainsi%20dans%20notre%20hypoth%C3%A8se%2C%20int%C3%A9gr%C3%A9e,acqu%C

je vous conseille de consulter rapidement un avocat spécialisé en droit de l'immobilier et d'informer l'agent immobilier que vous tenez cette condition comme nulle.

salutations

Par **fajardeau**, le **16/06/2020** à **22:00**

bonsoir,

[quote]
il suffit que votre acquéreur exige un prix très élevé pour qu'il ne trouve aucun acheteur.

[/quote]
Dans notre cas l'acheteur avait déjà signé un compromis de vente avec un acheteur pour lui vendre son bien et ainsi réunir les fonds pour acquérir notre appartement..

Mais son acheteur s'est déclaré insolvable et notre acheteur n'a pas souhaité le poursuivre .

Par **Lag0**, le **18/06/2020** à **07:43**

Bonjour,

La condition suspensive de vente préalable d'un autre bien est tout à fait légale sous certaines conditions. L'une d'elle est justement qu'un compromis de vente soit déjà signé pour ce bien.

Il n'y a donc aucune faute ici. Vous avez accepté cette condition suspensive.

Par **fajardeau**, le **18/06/2020** à **10:58**

bonjour,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Il n'y a donc aucunIe faute ici. Vous avez accepté cette condition suspensive.

[/quote]
Nous ne pouvons donc pas demander à l'acheteur l'indemnité d'immobilisation ?

Est-ce que nous avons pris un risque important en acceptant cette condition suspensive, malgré le fait que l'acheteur avait déjà signé un compromis de vente pour son bien, à un prix lui permettant de financer totalement l'achat de notre bien ?

Par **Lag0**, le **18/06/2020** à **11:57**

[quote]
Nous ne pouvons donc pas demander à l'acheteur l'indemnité d'immobilisation ?

[/quote]
La clause suspensive doit être datée, si la date est dépassée et que votre acheteur n'a toujours pas vendu son bien, la clause n'est pas levée et la vente est annulée.

[quote]
Est-ce que nous avons pris un risque important en acceptant cette condition suspensive,

[/quote]
Bah non, de nombreuses ventes ont lieu avec cette condition suspensive. Vous n'avez simplement pas eu de chance si la vente de votre acheteur a capoté.

Vous auriez pu avoir le même résultat avec la clause suspensive d'obtention de prêt si votre acheteur n'avait pas pu avoir son prêt...

Par **nihilscio**, le **18/06/2020** à **13:57**

Bonjour,

[quote]Est-ce que nous avons pris un risque important en acceptant cette condition suspensive,[/quote]
C'était prendre un risque certain. La demande d'une telle condition suspensive est fréquente mais il ne faut pas l'accepter. La bonne solution est le prêt relais mais il est plus économique de faire patienter son vendeur que d'emprunter de l'argent à sa banque laquelle, prudente, n'accepte d'ailleurs pas toujours de prêter.

Il y a des dossiers qu'un vendeur doit refuser.

Par **Lag0**, le **18/06/2020** à **15:54**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

J'ai, par deux fois, accepté cette condition suspensive en tant que vendeur et une fois je l'ai utilisée en tant qu'acheteur. A chaque fois tout s'est bien passé.

Je suis donc loin de dire qu'il faut refuser ce genre de clause...

De toute façon, une vente immobilière est toujours à risque, on ne peut jamais être certain d'aller au bout. Pour exemple, je suis en train de vendre une belle villa sur la cote d'azur (héritage), ça fait 2 fois que la vente capote sur la condition suspensive d'obtention de prêt. Un 3ème compromis est signé, j'espère que ce sera la bonne, cette maison est en vente depuis 2 ans...

Par **nihilscio**, le **18/06/2020** à **16:22**

Vous avez eu de la chance. Cela peut bien se passer mais parfois cela se passe mal. Pour Fajardeau, cela s'est mal passé. Tout dépend du risque qu'on est prêt à accepter. La condition suspensive de la vente d'un autre bien, personnellement, je ne l'accepterais pas. Maintenant, si on présente sur le marché un bien invendable, il faut bien faire des concessions. Mais si le bien ne présente pas de difficultés particulières à la vente, on a intérêt à rester intransigeant sur certaines choses.

Par **fajardeau**, le **18/06/2020** à **21:57**

bonsoir,

[quote]
Pour Fajardeau, cela s'est mal passé. Tout dépend du risque qu'on est prêt à accepter. La condition suspensive de la vente d'un autre bien, personnellement, je ne l'accepterais pas[/quote]

Je partage votre analyse.

On s'est fait avoir car avec une condition suspensive de prêt ou de prêt-relais , on a rapidement la réponse (obtention ou refus de l'organisme prêteur) et on sait très vite si on doit chercher un autre acheteur. C'est un moindre mal.

Dans notre cas, on a perdu beaucoup de temps pour rien et des frais inutiles (état-daté, diagnostics, facturation des procurations)

Par **Lag0**, le **19/06/2020** à **13:33**

D'un autre coté, personne ne peut vous obliger à accepter une autre clause suspensive que celle d'obtention de prêt...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **fajardeau**, le **19/06/2020** à **17:32**

bonjour,

[quote]
D'un autre coté, personne ne peut vous obliger à accepter une autre clause suspensive que celle d'obtention de prêt.

[/quote]

Comme je vous le disais, on s'est fait duper par l'agence immobilière qui a prétendu que c'était "béton" que notre achetaur aurait l'argent pour payer comptant, étant donné qu'il avait déjà signé un compromis pour un prix déterminé sans aucune clause suspensive, et dont le délai de retractation était purgé.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés