



Droit suspensif sur compromis de vente

Par **sevgond**, le **18/10/2013** à **07:46**

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente en juillet, avons fait les démarches auprès de banques afin d'obtenir un crédit, il est stipulé sur le compromis que l'offre bancaire doit être éditée au plus tard le 15 septembre.

Nous n'avons toujours rien reçu de notre côté et le banquier a envoyé une promesse d'offre au notaire afin de le rassurer. Ce dernier nous a menacé de devoir payer 10% de la somme de la maison si nous ne signons pas l'achat définitif fin octobre. Nous ne souhaitons pas le faire car le prêt bancaire que l'on nous propose inclut une assurance qui ne couvre absolument pas ma compagne qui est diabétique, et donc exclue de toute garantie, mais avec une surprime !!! Nous est-il possible d'annuler le compromis de vente? Est-ce que la date stipulée sur le compromis du 15 septembre au plus tard peut jouer en notre faveur? En effet la banque à cette date n'avait absolument rien fait, la promesse de prêt non définitive n'a été envoyée par mail qu'au 3 octobre au notaire. Quant à nous, malgré nos relances, nous n'avons toujours aucun courrier de la banque. Nous souhaitons vraiment acquiescer cette maison mais après tant de problèmes, nous sommes totalement découragés.

Merci pour vos réponses!!

Par **Lag0**, le **18/10/2013** à **09:16**

Bonjour,

À partir du moment où la banque vous a fait une proposition de crédit conforme aux prévisions portées au compromis, la clause suspensive d'obtention de prêt est levée et vous devez mener la vente à son terme.

Si vous refusez, le vendeur pourra soit vous poursuivre en vente forcée, soit accepter votre dédite mais avec la clause pénale de 10% (ce qu'il semble vouloir faire).

Par **alterego**, le **18/10/2013 à 09:36**

Bonjour,

Découragés ? Oubliez l'assurance proposée votre banque.

Lors de la signature du contrat de prêt, **l'emprunteur est libre de décider de souscrire une assurance de prêt individuelle (délégation d'assurance)** auprès d'un assureur indépendant du prêteur. Ce dernier ne pourra pas vous faire supporter quelques frais que ce soit en compensation de son acceptation d'une délégation d'assurance.

Le prêteur aura la qualité de bénéficiaire dans les clauses du contrat d'assurance. Dans ce contrat seront engagés avec vous l'assureur et le prêteur.

Il vous sera demandé de compléter un questionnaire de santé. N'omettez aucune information sur vos états de santé respectifs afin que l'assureur puisse apprécier le risque à couvrir, faute de quoi, en cas de sinistre, vous pourriez avoir une très mauvaise surprise. Soyez sincères.

Extrait de l'article **L 312-9 du Code de la Consommation**

(...) Le prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose. Toute décision de refus doit être motivée (...)

Cordialement

Par **trichat**, le **18/10/2013 à 09:39**

Bonjour,

Si l'offre de prêt a été faite après le 15 septembre, la promesse de vente est caduque. La cour de cassation s'est récemment prononcée en ce sens ((Cass.civile du 29/05/2013 n°12-17077).

Vous pouvez maintenir votre souhait d'acquérir en recherchant une autre compagnie d'assurance; d'ailleurs la banque ne peut vous imposer son propre contrat d'assurance.

Si votre différend s'envenime, consultez au plus vite un avocat. Cela vous coûtera moins cher que les 10 % de pénalités.

Cordialement.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **18/10/2013** à **09:47**

Bonjour trichat,

Je ne suis pas d'accord avec vous, j'irai voir après la JP dont vous parlez, mais jusque là, il a toujours été décidé que seule la date de dépôt des demandes de prêts était contractuelle. La date de réponse ne peut pas l'être dans la mesure où elle ne dépend pas des contractants mais des banques interrogées.

Donc si l'acheteur a bien déposé ses demandes à temps, que les banques tardent à donner réponse n'est pas extinctible pour le compromis.

Par **Lag0**, le **18/10/2013** à **09:53**

Rebonjour trichat,

Après avoir révisé !

Je tempère mes propos...

Un retard des banques pour répondre aux demande de prêt ne permet pas au vendeur de casser le compromis, mais permet à l'acheteur de le faire.

Donc vous avez raison en ce sens...

Par **trichat**, le **18/10/2013** à **09:57**

Bonjour Lag0,

C'est une décision récente; la cour de cassation a jugé que le respect de la date d'obtention d'un prêt faisant l'objet de la clause suspensive était impératif

Elle rappelle que lorsqu'un délai prévu pour l'obtention d'un prêt et qu'une date limite pour la signature d'un acte authentique a été fixée, le refus de prêt à ladite date annule la convention qui fait loi entre les parties (promesse de vente).

Cordialement.

Par **trichat**, le **18/10/2013** à **10:30**

@Lag0,

Tout l'intérêt d'un tel forum repose sur la mise en commun de nos connaissances -théoriques, pratiques- afin d'en faire profiter celles et ceux qui se trouvent désemparés face à des questions juridiques, parfois simples mais aussi parfois complexes.

Le droit par sa variété de situations est complexe.

Et à notre niveau, nous ne devons pas hésiter à renvoyer en consultation vers des

professionnels -avocats, notaires, experts en tous genres- celles et ceux qui rencontrent des problèmes qui ne peuvent trouver solution sur un tel forum, malgré toute notre bonne volonté.

Et je profite de cet échange cordial, pour revenir sur une question un peu similaire à laquelle nous avons tous les deux répondu hier.

S'agissant, d'une question portant sur une offre de prêt faite en dernier recours (après un refus de la banque) par un constructeur de maisons. Je peux quasiment affirmer à plus de 90 % qu'elle est illégale, car pour faire ce type d'offre, il faut être professionnel inscrit à l'ORIAS, sous conditions strictes. En conséquence, ce constructeur commet un délit en exerçant une profession réglementée, et ce depuis le 1er juillet 2013. C'est la raison pour laquelle je conseillais à syldudu de consulter au plus vite un avocat.

A se rencontrer encore souvent sur ce site.

Très cordialement.

Par **Lag0**, le **18/10/2013** à **10:37**

[citation]Elle rappelle que lorsqu'un délai prévu pour l'obtention d'un prêt et qu'une date limite pour la signature d'un acte authentique a été fixée, le refus de prêt à ladite date annule la convention qui fait loi entre les parties (promesse de vente). [/citation]

Nous sommes d'accord pour "le refus de prêt".

Mais la question ici était la non réponse ou plutôt la réponse tardive des banques.

De nombreuses jurisprudences sont apparues suite à la crise financière où les banques se sont mises à répondre de moins en moins vite. Elles affirment toutes que l'acheteur ne peut pas être tenu responsable du retard de réponse des banques à partir du moment où il a bien déposé ses demandes dans les temps et que donc, un accord de prêt arrivé après la date prévue reste valable si l'acheteur maintient sa volonté d'acheter.

Par **trichat**, le **18/10/2013** à **10:57**

Je suis tout à fait d'accord; c'est ce que j'écrivais dans ma première réponse:

[citation]Vous pouvez maintenir votre souhait d'acquérir en recherchant une autre compagnie d'assurance; d'ailleurs la banque ne peut vous imposer son propre contrat d'assurance. [/citation]

Et alterego a confirmé, texte à l'appui, que la banque ne pouvait pas imposer son contrat en couverture du prêt.

sevgong peut donc sans autre formalité qu'une lettre recommandée informer le notaire qu'il renonce à l'acquisition ayant fait l'objet de la promesse de vente en date du....., puisque c'est son souhait au final. Peu importe que le prêt lui ait été accordé, il est hors délai conventionnel.

Et concernant l'arrêt C.C. précité, il ne s'applique pas qu'à l'emprunteur, qui trouve là un moyen juridique pour renoncer à un achat, mais également au vendeur. Ce dernier peut décider de ne plus vendre son bien lorsque l'acheteur n'a pas obtenu le(s) prêt(s) sollicités dans la limite de temps fixée par le compromis (ou la promesse) de vente.

Par exemple, s'il a trouvé un nouvel acquéreur qui offre un prix plus intéressant. Et là, c'est l'acheteur initial qui perd sa chance.

Cdt

Par **Lag0**, le **18/10/2013 à 11:05**

[citation]Et concernant l'arrêt C.C. précité, il ne s'applique pas qu'à l'emprunteur, qui trouve là un moyen juridique pour renoncer à un achat, mais également au vendeur. Ce dernier peut décider de ne plus vendre son bien lorsque l'acheteur n'a pas obtenu le(s) prêt(s) sollicités dans la limite de temps fixée par le compromis (ou la promesse) de vente.

[/citation]

Là, je ne suis pas d'accord car de nombreuses JP existent en sens contraire ! Une seule JP ne constitue pas à elle seule un revirement.

Par **moisse**, le **18/10/2013 à 11:28**

Hello Trichat,

Je suis entièrement d'accord avec la mutualisation des connaissances et je lis toujours vos interventions comme celles de Lag0 avec beaucoup d'intérêt.

Ceci dit je ne suis pas d'accord avec votre propos relatif à l'offre de prêt faite par un constructeur.

En fait je n'ai pas la même lecture de la situation.

Si j'ai bien compris, l'agence en charge de la commercialisation qui a proposé le nom, les services d'un courtier en vue de solliciter un prêt bancaire.

C'est une démarche tout à fait classique, l'acheteur étant libre de consulter ce courtier ou non, c'est simplement une corde de plus à son arc.

C'est différent d'un prêt proposé et/ou consenti tant pas l'agence que le constructeur.

Par **sevgond**, le **18/10/2013 à 13:13**

merci pour toutes vos reactions.

Nous avons aujourd' hui parle a notre notaire qui maintient que nous devons signer l acte de vente, alors que nous refusons l offre d assurance du pret bancaire (cbp solutions). Ce meme notaire nous presse d aller signer le pret chez le banquier cet apres midi meme, sous peine de payer les 10% si nous ne le faisons pas. La situation est abherante car nous n avons jamais reçu de contrat d assurance ni d offre de pret par courrier jusqu a ce jour. Que devons nous faire? Peut on jouer sur cette date du 15 septembre, et comme le dit trichat, juste envoyer un AR confirmant notre abandon d achat?

Par **sevgond**, le **18/10/2013** à **13:14**

Autre question, a quel avocat s adresser pour ce cas?
Merci

Par **trichat**, le **18/10/2013** à **13:44**

Bonjour,

Personnellement, je confirme ma position qui est appuyée par un arrêt récent (05/2013) de la haute juridiction qu'est la cour de cassation.

Vous n'avez jamais reçu d'offre de prêt d'une part et elle a été faite après la date prévue comme condition suspensive dans le compromis de vente.

Recherchez un avocat spécialisé, soit en droit immobilier, soit en droit bancaire; l'idéal serait une double compétence.

Pour l'instant, ne cédez pas aux injonctions que vous recevez. Ne versez aucune somme. Vous êtes dans votre droit.

Cordialement.