



indemnité immo non rendue promesse vente

Par **albator2976**, le **10/01/2023** à **14:46**

Bonjour,

j'ai signé une promesse de vente en septembre 2022 où il était stipulé que l'acheteur devait souscrire 2 types de prêts :

- un "classique " de max 350 000 euros
- un relais de max 200 000 euros

il est également stipulé que cette personne devra donner 2 refus de prêts de 2 banques différentes avant fin novembre 2022 pour ne pas avoir à payer d'indemnité .

le premier ensemble de prêts demandés par cette personne est conforme

la seconde demande qu'il a fait est de 385000 pour le prêt classique (elle dépasse donc notre accord de promesse de vente) et moins de 200000 pour le prêt relais

des amis me disent que si les conditions de demandes de prêts ne sont pas conformes à la promesse de vente, je suis en droit de demander à recevoir l'indemnité immo qui est chez le notaire . Pouvez vous me dire si cela est vrai et vaut la peine de faire une procédure étant donné les frais d'avocat ?

Je vous remercie

Par **Lag0**, le **10/01/2023** à **17:29**

Bonjour,

Effectivement, si la demande de prêt n'est pas conforme au compromis, l'acheteur ne peut pas s'en prévaloir pour faire jouer la clause suspensive d'obtention de prêt.

Par **yapasdequoi**, le **11/01/2023** à **15:25**

Bonjour,

La clause suspensive protège l'acquéreur. C'est l'acquéreur qui décide de demander l'application de celle-ci. Dans ce cas il doit produire ses 2 refus de prêt conformes au plan de financement décrit dans le compromis. Si ce n'est pas le cas il vous doit l'indemnité.

Mais s'il veut acquérir avec un plan de financement différent, c'est son droit, et vous ne pourrez pas réclamer d'indemnité.

En cas de litige, il est nécessaire de saisir le tribunal, avec un avocat, et c'est long. Même si les frais de justice peuvent être mis à la charge de l'acquéreur qui se désiste abusivement.

Ecoutez votre notaire plutôt que vos amis.