



Clause compromis illégale

Par **Jaques**, le **19/03/2019** à **19:46**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente, en tant qu'acheteur, comportant deux clauses contradictoires et dont la deuxième serait illégale car elle me défait de tout droit de récupérer mon dépôt de garantie versé au notaire du vendeur, en cas de non obtention du prêt.

La première stipule en effet : "CONDITION SUSPENSIVE LIEE A L'OBTENTION D'UN CREDIT". Cet avant-contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au seul profit de L'ACQUEREUR, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix." Puis, quelques pages plus loin : "Il est ici précisé ce qui a été convenu entre les parties, s'agissant du dépôt de garantie ci-dessus visé, ladite somme restera dédiée au VENDEUR, à titre dédommagement dans le cas d'un refus de financement, ce qui est accepté par l'ACQUEREUR."

Ma question est de savoir si une telle clause est légale ? Et un notaire a-t'il le droit de faire signer un compromis comportant une telle clause ?

Je vous remercie par avance pour toute réponse à cette question.

Par **Tisuisse**, le **20/03/2019** à **06:46**

Bonjour,

Si le refus de prêt est notifié par les organismes prêteurs du fait que vous soyez interdit bancaire par exemple, la clause de non restitution ne me paraît illégale car, dans cette hypothèse, vous saviez que vous alliez devant un refus de prêt.

Je vous conseille donc de voir aux consultations juridiques gratuites organisées par la Chambre Départementale des Notaires pour savoir, votre contrat en mains, ce qu'il en est exactement.

Par **morobar**, le **20/03/2019** à **17:57**

Bonjour,

C'est totalement irrégulier.

<https://achat-immobilier.ooreka.fr/astuce/voir/489597/condition-suspensive>

==

La réglementation impose dans tout avant-contrat de vente la mention de la condition suspensive d'obtention de prêt, ceci afin de renforcer la protection à l'égard des futurs acquéreurs (loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 et loi n°79-596 du 13 juillet 1979 dites lois Scrivener).

Cette clause permet à tout futur acheteur d'un bien immobilier d'être automatiquement libéré de son engagement envers le vendeur si le prêt immobilier dont il a besoin pour financer l'opération lui est refusé par la banque.

==

C'est une disposition d'ordre public, ce qui signifie qu'on ne peut pas y déroger même avec l'accord des parties.

Alors quid du notaire?

Il faut vérifier si la phrase n'est pas sortie de son contexte impliquant la responsabilité de l'échec du financement par la négligence ou les manœuvres du seul acquéreur.

Par **Jaques**, le **21/03/2019** à **07:41**

Bonjour et merci pour votre réponse. La phrase est complète ainsi. Pensez-vous que le notaire qui à produit un tel document soit attaquant?

Par **morobar**, le **21/03/2019** à **07:47**

Tout le monde est attaquant, même le Réal de Madrid.

Après les chances de prospérité c'est une autre affaire.

Je suis tout de même à peu près certain que la phrase est sortie de son contexte, partie d'un chapitre...