



Respect de condition suspensive

Par **syldudu**, le **16/10/2013 à 20:17**

Bonjour, j'ai voulu acheter un terrain avec une construction par un constructeur, mon crédit a été refusé.

Le constructeur me réclame 10 pour cents du prix de la maison, et l'agence qui s'occupait du terrain me réclame des frais s'élevant à 4000 euros

comment faire appliquer les conditions suspensives[fluo] merci[/fluo]

Par **trichat**, le **16/10/2013 à 22:09**

Bonsoir,

Si le(s) contrats passés avec l'agence (compromis de vente) et le constructeur (CCMI) contiennent une clause suspensive liée à l'obtention des prêts nécessaires au financement de l'acquisition du terrain et de la construction de la maison, sa réalisation (refus du prêt par la banque), alors les contrats sont caducs. Et aucune indemnité n'est due.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **17/10/2013 à 07:33**

Bonjour,

A condition toutefois, que les prêts demandés et donc refusés, étaient conformes aux

prévisions portées sur les contrats.

Par **trichat**, le 17/10/2013 à 09:41

Bonjour,

Oui, cela s'entend bien. Mais d'une manière générale, un achat immobilier (terrain + construction) est très souvent conditionné par l'obtention d'un ou plusieurs prêts nécessaires à son financement. Et le refus d'un seul (réalisation de la condition suspensive) rend caduc le contrat (promesse de vente en usage dans certaines régions ou le compromis dans d'autres).

Pour aider syldudu, je joins un lien vers site officiel expliquant cette situation et surtout donnant les références des articles du code civil et du code de la consommation applicables en la matière:

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F188.xhtml>

Il est clairement rappelé que la vente ou la promesse sont nulles et qu'aucune indemnité n'est due dans ce cas et que les sommes éventuellement versées doivent être remboursées.

Cordialement.

Par **alterego**, le 17/10/2013 à 12:11

Bonjour,

Je partage les réponses qui précèdent.

Question quand même, que précise(nt) votre ou vos contrat (s) ?

Cordialement

Par **syldudu**, le 17/10/2013 à 13:35

il précise que la condition d'obtention des prêts est satisfaite lorsque l'on a reçu une offre correspondant aux caractéristiques du financement décrites dans les conditions particulières. De plus, il est noté que la résiliation entraîne une indemnité de 10% du prix convenu de la construction.

Enfin, leur courtier nous a proposé une offre mais nous ne l'avons pas acceptée. Pensez-vous que l'on devra payer les 10% du prix convenu de la construction?

Par **Lag0**, le **17/10/2013** à **13:53**

Vous voulez dire que vous avez eu une offre de prêt qui correspondait mais que c'est vous qui l'avez refusée ?

Si oui, alors la clause suspensive d'obtention de prêt ne peut plus jouer !

Par **trichat**, le **17/10/2013** à **18:34**

Il est dommage que vous n'ayez pas donné cette information dès que vous avez posé votre question.

Dans un premier temps, on peut considérer comme Lag0 que le refus d'une offre (de prêt) ne permet plus de bénéficier de la clause suspensive d'obtention de prêt.

Mais la législation sur les prêts immobiliers est protectrice de l'emprunteur d'une part, et encore plus sur l'intermédiation en matière de prêt d'autre part.

Il conviendrait de vérifier que le constructeur qui vous a fait cette offre était habilité à la faire. Peut-être oui, peut-être non?

Et si bien même, il pouvait vous faire une offre, a-t-il rigoureusement respecté la législation et la réglementation en la matière. Le moindre oubli, la moindre erreur serait sanctionnée par un tribunal qui annulerait la validité de cette offre et consécutivement l'indemnité à laquelle il pourrait prétendre.

Mais à distance, sans connaître le statut juridique de ce constructeur ni le contenu des contrats signés, il est difficile d'aller plus loin dans l'analyse de votre situation.

Personnellement, cette indemnité devant représenter certainement quelques milliers d'€, je consulterais au plus vite un avocat spécialisé en droit immobilier et mieux encore en droit bancaire. Le coût d'une consultation peut être très vite amorti, s'il découvre une faille dans le contrat ou dans l'irrégularité de l'offre de prêt du constructeur.

A vous de décider.

Cordialement.

Par **syldudu**, le **17/10/2013** à **20:56**

Merci beaucoup pour vos réponses. Nous allons en discuter pour voir ce que nous faisons.