



Compromis vente / défaillance acquereur

Par **mauirose**, le **12/12/2012** à **19:00**

bonsoir, je viens vers vous afin d'essayer d'éclaircir un point du compromis de vente immobilière. j'ai signé en septembre en tant que vendeur un compromis dans lequel il était stipulé ceci :
- avant fin octobre : recevoir l'attestation du dépôt de crédit de l'acquéreur : je n'ai reçu ce document que début décembre mais daté d'octobre.
- avant fin novembre : l'obtention du prêt : à ce jour l'acquéreur ne m'a rien fourni car il n'a toujours pas sa déclaration de revenu 2011 et de ce fait la banque ne peut pas prendre position. je lui ai donc fait un courrier en recommandé avec mise en demeure de me fournir son obtention de prêt sous 8 jours.
comme il ne l'aura pas de sa banque, puis-je faire jouer la clause pénale des 10% de la vente car il est hors délai ?
l'acquéreur peut dire qu'il a tout mis en oeuvre de son côté et que la faute ne lui incombe pas ? et de ce fait je ne pourrais pas faire jouer la clause pénale.
une clause dans le compromis stipule que "l'acquéreur est dans une situation juridique et bancaire lui permettant de faire une demande de prêt"ce qui s'avère faux puisqu'il ne disposait, et ne dispose toujours pas de son avis d'imposition lors de la signature du compromis.
l'acte définitif doit intervenir le 21/12/12. il n'aura donc pas lieu, car pas de crédit accordé, ni refusé d'ailleurs.
que faire ?
merci de votre aide.

Par **amajuris**, le **12/12/2012** à **20:17**

bjr, l'acquéreur comme le vendeur doivent respecter le compromis de vente.
l'obtention du prêt est une condition suspensive, l'exigence de la banque ne est pas votre problème, ce qui compte c'est si votre acquéreur potentiel a le prêt ou pas à la date prévue.
il me semble que tous les contribuables ont reçu leur avis d'imposition fin novembre 2012.
à quelle date limite était prévue la signature de l'acte définitif et était-ce une date extinctive ou simplement indicative.

Par **mauirose**, le **13/12/2012** à **09:30**

bonjour, rnrnmerci de votre réponse. rnj'ai regardé mon compromis et est inscrit : date non extinctive (date de signature le 21/12/12). à partir de cette date, je fais une mise en demeure et si 15 jrs plus tard rien n'est régularisé, j'applique les 10%. rncdt

Par **vanceslas**, le **13/12/2012** à **15:32**

Bonjour si la date n'est pas extinctive la signature peut être reportée à la demande de l'acquéreur. si vous n'acceptez pas il vous faudra prendre une date de signature chez votre notaire et si l'acquéreur ne se présente pas ou n'est pas en mesure de signer il vous faudra faire un constat de carence constaté par huissier à partir de là vous pourrez faire appliquer la clause pénale stipulée au compromis bonne journée VF

Par **mauirose**, le **13/12/2012** à **17:49**

bonsoir, rnrnmerci pour votre réponse. rndonc si je laisse 1 mois de plus à l'acquéreur et qu'à cette nouvelle date, il ne signe pas faute de prêt et document de sa banque , il se dégage du compromis sans perte....mais malgré tout il n'avait pas respecté les dates de présentation des documents dans le compromis originel. bizarre

Par **vanceslas**, le **13/12/2012** à **18:59**

Bonsoir, non je n'ai pas dit qu'il fallait lui laissé un mois de plus, aujourd'hui il a dépassé la date pour l'obtention de son prêt ,la condition est donc levée pour vous le prêt est réputé accordé donc si le notaire a tous les documents administratifs pour signer l'acte prenez date et convoquez l'acquéreur pour ensuite procéder comme je vous l'ai écrit cependant s'il vous apporte un refus de prêt il sera difficile d'obtenir les 10% je sais que ce n'est pas normal mais vous verrez la réaction de votre notaire bonne soirée