Annulation du compromis de vente en raison d'un refus de prêt

Description

L'annulation du compromis de vente en raison d'un refus de prêt est une démarche nécessaire. En effet, l'acheteur n'obtient pas le financement escompté pour acquérir le bien. Il s'agit d'un document préalable à la finalisation de l'acte de vente immobilier définitif. Il inclut les mentions suivantes :

- Les conditions suspensives ;
- Le dossier de vente…

Si nécessaire, le compromis de vente peut être déposé auprès de **services fiscaux**. Toutefois, cette formalité n'est pas obligatoire.

Flash actu : suivant la loi Climat et résilience du 22 août 2021, afin de lutter contre les passoires énergétiques, à compter du 1er avril 2023, un audit énergétique sera demandé en cas de vente d'une maison ou d'un appartement dont le DPE est classé F ou G.
Modèle de compromis de vente

Modèle de lettre d'annulation de compromis de vente pour refus de prêt

Suite à un refus de prêt, l'acheteur peut annuler le compromis de vente. Pour ce faire, il doit envoyer au vendeur une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de son intention.

Des mentions importantes doivent être incluses dans la lettre. Il s'agit notamment de :

- Invoquer la raison de l'annulation de compromis ;
- Demander le remboursement de l'acompte dans le compromis de vente.

Le courrier indiquant le refus de l'établissement financier devra être joint à la **lettre d'annulation de compromis de vente**.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Télécharger un modèle de lettre d'annulation de compromis de vente pour refus de prêt en format Word (gratuit)

Comment annuler un compromis de vente en cas de refus de prêt ?

Pour annuler un compromis de vente en cas de refus de prêt, l'acheteur dispose de deux possibilités. Il s'agit des cas suivants :

- Le retrait intervient dans le délai de rétractation ;
- L'insertion effective de clauses suspensives dans le compromis de vente.

Bon à savoir : sans l'introduction de ces conditions suspensives dans le compromis, la vente s'impose aux deux parties. À défaut, elles encourent le paiement de dommages et intérêts.

Condition suspensive

La condition suspensive d'un compromis de vente est une clause sans laquelle la vente définitive ne peut être effectuée. Cette clause est particulièrement importante lorsque l'acheteur fait appel à un prêt pour financer son acquisition.

La **clause suspensive** doit être clairement exprimée avec une formulation qui ne prête à aucune interprétation. En cas de besoin, l'accompagnement d'un professionnel peut s'avérer utile.

Bon à savoir : il existe d'autres clauses suspensives comme celle liée à la vente d'un autre bien.

Délai de rétractation

Le délai de rétractation est une disposition légale qui autorise l'acheteur à se rétracter dans un délai de 10 jours. Cela à compter du lendemain de la date de réception ou de la remise du compromis de vente. Celle-ci peut alors être annulée de plein droit.

Bon à savoir : si l'annulation intervient dans le délai légal, aucune justification n'est nécessaire.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Quels sont les recours pour le vendeur en cas d’annulation du compromis de vente à cause d’un refus de prêt ?

En cas d’annulation de compromis de vente à cause d’un refus de prêt, le vendeur peut contester la requête de l’acquéreur. Par exemple, il peut prétendre au paiement de dommages et intérêts.

À noter : la contestation de l’annulation n’est pas valable si les conditions préalablement mentionnées dans le compromis de vente sont remplies.

Dommages et intérêts

Le vendeur peut exiger le paiement de dommages et intérêts pour le préjudice subi. Ceci, dans le cas où l’annulation du compromis de vente à cause d’un refus de prêt intervient **alors que le délai de rétraction est passé**. Il en va de même si l’acheteur ne se présente pas pour finaliser la vente. Si nécessaire, le tribunal de grande instance peut être saisi.

Toutefois, cette procédure prend du temps et s’avère assez coûteuse. Aussi, dans la mesure du possible, il est préférable d’opter pour une annulation de vente à l’amiable. Ainsi, les parties pourront déterminer d’un commun accord des conditions favorables à chacun.

Bon à savoir : dans le cas d’une procédure judiciaire, le tribunal peut également statuer en faveur de l’exécution forcée de la vente.

Sort des sommes versées au vendeur

Selon les dispositions légales, le vendeur doit remettre la somme versée dans un délai de 21 jours. Cela en cas d’annulation d’un compromis de vente pour cause d’annulation de prêts, et si la condition suspensive est remplie.

Toutefois, dans certains cas, c’est l’acheteur lui-même qui refuse la proposition de prêt. Il peut alors **s’exposer à des poursuites en justice** de la part du vendeur. Par ailleurs, ce dernier est en droit de refuser l’annulation de compromis de vente.

© 2023 LEGALPLACE SAS

FAQ

Comment annuler un compromis de vente sans perdre l'acompte ?

Pour annuler un compromis de vente sans perdre l’acompte, l’annulation doit se faire dans le délai de rétractation. Elle n’a pas besoin d’être motivée. Une lettre recommandée suffit pour informer le vendeur de la décision de l’acquéreur. Au-delà de ce délai, l’acheteur s’expose au paiement de dommages et intérêts, voire à l’exécution forcée de la vente. Par ailleurs, l’annulation peut également être invoquée par l’acheteur si l’une des conditions suspensives est remplie.

Comment annuler un compromis de vente par l'acheteur ?

L’annulation d’un compromis de vente est possible dans certains cas. Pour l’acheteur, les dispositions légales prévoient un délai de rétractation de 10 jours. Il débute le lendemain de la date de réception du compromis de vente. Au-delà de cette période, la vente peut être imposée. Pour l’annuler, l’acheteur doit envoyer une lettre recommandée au vendeur pour l’informer. Dès lors que le délai de rétractation est respecté, aucun justificatif n’est requis.

Quand un compromis de vente devient caduc ?

Un compromis de vente n’est plus valable lorsque l’acquéreur décide de faire valoir son droit de l’annuler. Ceci, dans le respect du délai de rétractation. Il n’est pas nécessaire d’invoquer un motif valable dès lors que les conditions sont respectées. Cela est valable dans le cas de la réalisation d’une des clauses suspensives mentionnées dans le compromis de vente. Le vendeur est averti de la décision de l’acheteur par courrier recommandé avec accusé de réception.

© 2023 LEGALPLACE SAS