

SYSTÈME D

• Vos questions • Nos réponses

CHAQUE MOIS, NOS EXPERTS VOUS RÉPONDENT ET VOUS APPORTENT DES PRÉCISIONS SUR UNE PROCÉDURE OU UNE DÉMARCHE DE LA VIE COURANTE.

#IMMOBILIER



Avec
Avec Grégory CHERQUI
Avocat en droit immobilier à Paris

L'ACQUÉREUR QUI S'ÉTAIT ENGAGÉ À ACHETER MA MAISON M'ANNONCE QUE SON PRÊT EST REFUSÉ. COMMENT M'ASSURER DE SA BONNE FOI? *Michel G., Bayonne*

❶ **Exigez les copies des attestations de demandes de prêt et de refus, et étudiez-les:** l'acquéreur a-t-il déposé son dossier de demande de prêt dans les temps? Sa demande est-elle

LE SAVIEZ-VOUS?

› Dans le sud de la France et en milieu rural, l'acte le plus couramment utilisé par les notaires et les agences immobilières est le compromis de vente. Dans la moitié nord ou à Paris, les professionnels lui préfèrent la promesse de vente.

pour toute condition suspensive, si elle ne se réalise pas, l'avant-contrat devient caduc.

❷ **Si l'acquéreur a été négligent** – dépôt de demande de prêt tardive, demande portant sur un montant, une durée, un taux différent de celui fixé au compromis, absence d'attestation de refus de prêt –, adressez-lui un courrier en invoquant la caducité de l'avant-contrat. Ainsi, vous récupérez

conforme aux modalités inscrites dans l'avant-contrat (montant du prêt, durée et taux d'intérêt d'emprunt)?

❸ **Si tout est conforme,** autorisez le notaire ou l'agent immobilier à lui rendre l'argent versé (dépôt de garantie en cas de compromis de vente ou indemnité d'immobilisation pour une promesse de vente). Car, comme

votre liberté de vendre à quelqu'un d'autre (inutile de le forcer à acheter s'il n'a pas obtenu les fonds nécessaires). Puis, opposez-vous au remboursement du dépôt de garantie ou de l'indemnité d'immobilisation en exigeant que cette somme vous soit allouée à titre de dommages et intérêts. S'il refuse que l'argent vous soit attribué, vous devrez aller devant un juge pour qu'il tranche votre différend ou tenter une résolution amiable; pendant ce temps, l'argent restera bloqué. Le notaire, ou un avocat, peut vous aider à trouver un terrain d'entente, personne n'ayant en effet intérêt à se lancer dans une longue procédure.

PENSEZ-Y!

✓ Prévoyez toujours un dépôt de garantie (compromis de vente) ou une indemnité d'immobilisation (promesse de vente). Et fixez une somme convenable, afin d'inciter l'acquéreur à respecter ses engagements. De plus, en cas de difficultés, vous pourrez non seulement le menacer d'une action en justice, mais aussi d'une non-restitution de la somme versée, et psychologiquement, ça change tout!