



Que devient la vente lorsque le crédit immobilier est refusé ?

Vérfifié le 10 mars 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Si l'acheteur demande un prêt qui lui est refusé, la vente n'a pas lieu. Pour une vente par adjudication, il faut déjà avoir les fonds pour pouvoir se porter acheteur.

Cas général

Avant l'achat d'un bien immobilier, il faut signer un compromis de vente (*promesse de vente*) ou un contrat de réservation en y indiquant si l'acheteur a recours ou non à un ou plusieurs prêts immobiliers.

Achat avec un prêt

La promesse ou le compromis de vente doit indiquer :

- que l'achat est financé par un prêt
- et le délai accordé à l'acheteur pour l'obtention du prêt, qui ne doit pas être inférieur à 1 mois. Mais la promesse de vente ou le contrat de réservation peut prévoir un délai plus long.

Lorsque le prêt est refusé, la vente n'a pas lieu et l'acheteur n'a rien à payer au vendeur.

Si l'acheteur avait versé des sommes au vendeur, le vendeur doit les lui rembourser, sans retenue ni indemnité. À partir du 15^e *jour* calendaire après la demande de remboursement, les sommes produiront des intérêts correspondant au taux d'intérêt légal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20688>) majoré de moitié.

Achat sans prêt

Si le bien est financé sans l'aide d'un prêt, la promesse ou le compromis de vente doit l'indiquer.

Sur la promesse ou le compromis de vente, l'acheteur doit écrire de sa main qu'il est informé que s'il demande finalement un prêt, le renoncement à l'achat entraînera alors des frais.

➔ **À savoir** : le montant de l'indemnité en cas de renonciation à la vente est indiqué dans la promesse de vente (en général entre 5% et 10% du prix de la vente).

Si cette information n'est pas écrite la main de l'acheteur, ou n'est pas mentionnée dans la promesse ou le compromis de vente, alors l'acheteur peut renoncer à la vente dans les mêmes conditions que si l'indication du prêt y avait figuré.

Vente par adjudication

Dans le cas d'une vente par adjudication, l'acheteur doit disposer des sommes pour payer le prix du bien immobilier au moment de la vente.

Si l'acheteur a besoin d'un crédit immobilier pour financer l'achat du bien, il doit l'avoir obtenu avant la vente.

Textes de loi et références

- Code de la consommation : articles L313-40 à L313-45 ↗
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069565/LEGISCTA00003222275/)