



Condition suspensive pour l'obtention de prêt

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Le 16 juin 2009, nous avons signé une promesse unilatérale de vente pour acheter un appartement.

Nous avons 15 jours pour déposer notre dossier de demande de prêt. Le 22 juin 2009, nous avons déposé notre dossier au près d'un courtier que nous avons mandaté pour obtenir notre prêt avant le 31 juillet 2009, date de la fin du délai de la condition suspensive d'obtention de prêt.

Le 31 juillet, notre courtier n'avait reçu aucune réponse de la banque sollicitée : ni accord, ni refus.

Ayant eu quelques désagréments avec les vendeurs, nous ne souhaitons plus acheter l'appartement.

Nous avons donc fait jouer la condition suspensive et notifié au notaire ainsi qu'au vendeur le 31 juillet 2009 par LRAR que nous n'avions obtenu aucune réponse et donc aucun accord de prêt au 31 juillet 2009. A nos yeux la promesse de vente était donc caduque, le vendeur retrouve la pleine jouissance de son bien, et l'acheteur les 10% d'indemnité d'immobilisation.

Mais le vendeur nous demande un attestation de refus de prêt, que nous n'avons pas puisque pas de réponse de la banque.

Notre courtier nous a fait une attestation disant que malgré ces efforts, il n'avait pu "instruire notre demande de financement".

Cela suffit-il pour demander la restitution de nos 10%?

D'après le notaire, il faut que les deux parties soient d'accord pour récupérer nos 10%. Et si les vendeurs ne veulent pas, que se passe-t-il?

Si nous allons devant la justice, risquons-nous quelque chose?

Merci de votre réponse.

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Mais le vendeur nous demande un attestation de refus de prêt, que nous n'avons pas puisque pas de réponse de la banque.

Notre courtier nous a fait une attestation disant que malgré ces efforts, il n'avait pu "instruire notre demande de financement".

Cela suffit-il pour demander la restitution de nos 10%?

Sauf mauvaise foi du vendeur, cela devrait effectivement suffire. En effet, l'attestation de refus de crédit est un document permettant de démontrer que le crédit n'a pas échoué par votre faute. Si le courtier vous a fourni un document similaire, alors les conséquences sont en principe les mêmes.

D'après le notaire, il faut que les deux parties soient d'accord pour récupérer nos 10%. Et si les vendeurs ne veulent pas, que se passe-t-il?

Si nous allons devant la justice, risquons-nous quelque chose?

Le notaire a raison. A défaut d'accord amiable, il faut saisir la justice. Quant au risque d'une telle action, il y en a toujours un et je vous invite à prendre un avocat. En effet, la lettre du courtier, si elle en principe suffisante, n'a tout de même pas la légitimité d'une lettre de refus crédit d'une banque.

Aussi, face à ce type de situation tout de même très rare, on ne peut jamais deviner à l'avance l'issue du procès. Même si je vous donne tout de même favoris.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse,

ci-dessous les termes exactes de l'attestation du courtier :

"Chers adhérents,
nous attestons par la présente que vous avez été reçus par notre conseiller CRESERFI le 22 juin 2009, afin d'envisager le financement par notre intermédiaire de votre projet immobilier situé...

Malgré notre volonté de vous apporter tout le soutien auquel vous aspirez, il nous a été impossible d'instruire votre demande de financement."

Merci de me donner votre avis sur cette attestation.

Le vendeur depuis le 31 juillet 2009 nous a fait parvenir un courrier disant qu'il était en droit de retrouver la jouissance de son bien et de garder nos 10% sans preuve de refus de prêt. Nous avons répondu par écrit que nous étions d'accord pour qu'il retrouve la jouissance de son bien mais que nous allions faire les démarches pour obtenir un document de notre courtier.

Le fait que nous soyons d'accord concernant la liberté du vendeur de remettre en vente son appartement nous dégage-t-il de l'obligation d'acheter si cela va jusqu'au procès?

En effet si nous allons devant la justice pour recouvrer nos 10%, pouvons-nous en parallèle acheter un autre appartement? Ou plutôt attendre l'issue du procès pour acheter?

Merci de votre réponse.

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

"Chers adhérents,
nous attestons par la présente que vous avez été reçus par notre conseiller CRESERFI le 22 juin 2009, afin d'envisager le financement par notre intermédiaire de votre projet immobilier situé...

Malgré notre volonté de vous apporter tout le soutien auquel vous aspirez, il nous a été impossible d'instruire votre demande de financement."

Merci de me donner votre avis sur cette attestation.

Mon avis est le même que mentionné plus haut. Techniquement, ce papier vous donne raison mais sait-on jamais dans la mesure où ce n'est pas à proprement parler une lettre de refus de crédit émise par un organisme bancaire dument habilitée.

Le vendeur depuis le 31 juillet 2009 nous a fait parvenir un courrier disant qu'il était en droit de retrouver la jouissance de son bien et de garder nos 10% sans preuve de refus de prêt. Nous avons répondu par écrit que nous étions d'accord

pour qu'il retrouve la jouissance de son bien mais que nous allons faire les démarches pour obtenir un document de notre courtier.

Le fait que nous soyons d'accord concernant la liberté du vendeur de remettre en vente son appartement nous dégage-t-il de l'obligation d'acheter si cela va jusqu'au procès?

De toute façon, la condition suspensive n'étant pas remplie dans les délais, le contrat de vente est annulé. La seule question qui subsiste, c'est à qui incombe la responsabilité de la non réalisation de la condition suspensive? Et seul un tribunal répondra à cette question.

En effet si nous allons devant la justice pour recouvrer nos 10%, pouvons-nous en parallèle acheter un autre appartement? Ou plutôt attendre l'issue du procès pour acheter?

Vous n'avez aucun risque à acheter un autre appartement.

Très cordialement.