



Attestation refus de prêt

Par Fiafia94

Bonjour, j'ai fait appel à un courtier en vue de l'obtention d'un prêt immobilier. Le courtier m'informe il y a une semaine que mon prêt est refusé et me fournit 2 attestations qui ne sont pas conformes à ce qui est stipulé dans le compromis de vente (montant emprunté différent, pas de durée ni de taux précisé) et donc non recevables par le notaire des vendeurs. J'ai immédiatement demandé au courtier de me fournir des attestations correctes que je n'ai pas encore reçues à ce jour. Sachant que la date limite d'obtention de prêt (ou refus) est le 30 juin, dois-je encore attendre ou adresser une demande officielle au courtier? Au cas où je n'obtiendrais pas les documents dans les délais (donc avant le 30 juin), quel est mon recours?

En vous remerciant pour vos conseils
Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre notaire doit pouvoir vous aider.
Si le courtier a bidouillé votre demande, vous êtes en droit de lui demander de respecter scrupuleusement votre demande de prêt. Ecrivez lui un courrier RAR.

Par Fiafia94

Merci de votre retour. Le courtier me dit que les banques refusent de modifier l'attestation car la demande de prêt est basée sur le mandat du courtier, signé antérieurement au compromis de vente, et qui comprenait les frais annexes (garantie, etc.). Or sur la promesse de vente la demande de prêt ne stipule pas ces frais annexes. Mais apparemment le courtier à sa réception n'a pas refait de demande ajustée sur ce qui est dans le compromis, soit 6000 euros de moins. N'était-il pas dans l'obligation de le faire, d'autant qu'il ne m'a pas contacté pour discuter de cette question et que je pouvais tout à fait assumer ces frais annexes hors prêt. Qui est fautif? Quel est mon recours?

Merci de vos conseils
Cordialement

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas informé suffisamment le courtier.
Il vous appartenait de lui demander d'ajuster sa demande avec les données du compromis.
Maintenant il faut vérifier avec votre notaire si le refus obtenu implique un refus pour le financement tel qu'indiqué au compromis ou pas;
(Exemple si vous avez un refus pour 150 000 euros, ceci implique logiquement un refus pour 160 000 euros)

Par Fiafia94

Mais il me semble que le courtier a un rôle de conseil et d'information. A la réception du compromis elle devait me contacter pour soulever cette question. A la signature de son mandat avant le compromis elle m'avait bien dit que les sommes mentionnées n'étaient qu'indicatives puisqu'elle n'avait alors aucune idée exacte des frais de la garantie, frais de dossier, etc..

Je pense que la moindre des choses était qu'elle me tienne informée et notamment au vu d'un compromis dont le montant différerait d'un document antérieur à la signature du compromis. En tant que professionnel dans ce domaine il me semble qu'elle doit être au fait de ce genre de question et tenir son client informé.

Entre la signature de son mandat et celle du compromis un mois plus tard elle m'a téléphoné 2 fois pour me dire qu'elle n'avait que des refus de principe mais qu'il fallait continuer.

Le compromis arrive avec 6000 euros de moins et elle ne refait pas de demande ajustée? Elle ne me contacte pas. Elle ne regarde pas le compromis?

Je pense qu'elle n'a pas joué pleinement son rôle, encore une fois c'est une professionnelle qui devait m'informer et m'alerter je pense. Le jour de la signature de l'acte j'aurais été de toutes façons en mesure de notifier un montant exact d'emprunt qu'elle même ne connaissait pas.

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours lui envoyer par courrier RAR une mise en demeure de fournir un refus conforma au compromis. Ensuite, vous verrez un avocat.

Par Fiafia94

Oui c'est ce que je vais faire et j'espère ne pas en arriver à devoir entamer une procédure?
Merci en tous cas pour vos conseils et retours rapides.
Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Pourquoi dites-vous que l'attestation de refus qui vous a été délivrée n'est pas recevable ?
Cette attestation dit au moins une chose : on n'accepte pas de vous prêter le montant demandé. Peu important le taux et la durée. On ne vous prête pas , point.
Ce qui pourrait être litigieux est le montant.
Quel est le montant du prêt figurant dans la condition suspensive ?
Quels sont les frais pris en compte par le courtier et les banques qui expliquent une différence de 6 000 ? entre le montant stipulé dans la promesse de vente et les attestations de refus ?

Vous avez un apport personnel de A, le prix du bien, frais de mutation compris, est P. Vous avez besoin d'emprunter une somme E telle que : $A + E = P$

Ce que vous devez justifier au vendeur est que vous êtes allé voir un courtier et que vous lui avez exprimé votre besoin : il vous faut $E = P - A$. Si les attestations en provenance des banques ne sont pas suffisamment explicites, il vous suffirait d'obtenir du courtier un courrier dans lequel il confirmerait avoir reçu mandat pour un financement à hauteur de E et qu'aucun des divers établissements financiers sollicités n'a répondu favorablement.

Par Fiafia94

Voici ce qu'il s'est passé: je signe un mandat avec le courtier fin mars 1 mois en amont de la signature du compromis. Je lui dis vouloir faire un emprunt de 300000 euros. Il me fait signer le mandat comprenant 300000 + frais de notaire+ frais annexes dont frais de courtage soit une somme 334 000 euros environ, en me disant que cela pourra être un peu différente selon le montant de la garantie, des frais de dossier etc.

Le 26 avril je signe le compromis, je n'ai eu entre temps que 2 échanges avec le courtier qui m'informe qu'il n'a eu que des refus (de principe donc car sans compromis signé) et me dit continuer ses recherches. Le notaire me demande quelle somme maxi je souhaite emprunter, sur quelle durée et que taux. En toute bonne foi je demande un emprunt maxi de 300000 + frais de notaire soit 326000 euros sur 2 ans, sachant que j'étais pleinement en mesure d'assurer les frais annexes hors emprunt et finalement qu'en demandant une somme moindre les chances d'obtention du crédit était meilleurs. Dès réception du compromis par le notaire je le transmets au courtier et là aucun retour, rien jusqu'à début juin ou elle m'annonce que toutes ses démarches ont échoué et me transmet 2 attestations de refus, une sans montant mentionné et l'autre avec un montant de 332 000 euros donc supérieur à ce qui est ds le compromis. Réaction du notaire qui refuse ces attestations, je demande au courtier de faire figurer la somme du compromis et elle me répond que les banques refusent car elle ont pris en compte les éléments du mandat du courtier !

Mais il me semble que la demande officielle de prêt aux banques nécessite un compromis et que si le courtier avait pris la peine de regarder son contenu elle aurait fait une demande de prêt adaptée, quitte à me contacter pour s'assurer que je pouvais financer les frais annexes hors emprunt.

Pus je vraiment être tenue pour responsable de cette situation sachant qu'elle n'a pas été à mon sens vigilante sur cette question alors que son rôle est quand même aussi de m'accompagner et de me conseiller?

Je rappelle que la signatdu mandat était bien antérieure à celle du compromis.