



Crédit refusé pour l'achat d'un appartement

Par 31igor

bonjour

je vends un appartement (studio)classé F au DPE , dans une copropriété de 180 logements

j'ai trouvé un acheteur qui a demandé un crédit auprès d'une banque.Cette banque lui refuse le pret car il n'a pas fourni un audit énergétique pour ce logement.

J'ai indiqué à mon acheteur que l'arrêté du 9 aout 2022 stipule que "le propriétaire vendeur d'un lot en copropriété n'est pas concerné".De plus j'avais contacté en temps utile un auditeur qui m'avait signifié son interdiction de réaliser un audit dans une copropriété.

Ma question : est-il normal qu'une banque ne respecte pasun arrêté officiel?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une banque n'a aucune obligation de justifier son refus. Il n'y a pas de "droit au crédit".

Vous n'avez pas d'autre candidat ? Sinon c'est sans doute que votre prix est trop élevé.

Par Isadore

Bonjour,

Je suppose que la banque cherche à vérifier la valeur du bien qui servira de garantie. C'est une exigence non seulement légale, mais compréhensible. Si l'emprunteur achète le bien trop cher par rapport à ce qu'il emprunte, la banque n'a pas de garantie solide.

Je ne connais aucune loi qui interdit de réaliser un audit individuel en copropriété.

Par isernon

bonjour,

Les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif).

Cette disposition entre en vigueur aux dates suivantes :

1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots: Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes

1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots

1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

C'est ce qu'indique l'article 158 de la loi n°2021-1104

source

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096
[/url]

comme indiqué, une banque n'a pas d'obligation d'accorder un crédit,au contraire elle a une obligation de vérifier la solvabilité de l'emprunteur.

salutations

Par ESP

Bonjour

Je pense qu'il y a un malentendu si le DPE a été réalisé.

(DPE n'est pas Audit).

Pour le logement F ou G, l'audit énergétique n'est pas demandé au propriétaire en copro.

Par 31igor

merci Monsieur pour la précision de votre réponse. Puis je vous solliciter pour savoir quel recours ont mes acheteurs devant la réponse de la banque

bien à vous

Par Isadore

Bonjour,

S'adresser à une autre banque, ou proposer de meilleures garanties au banquier : augmentation de l'apport pour diminuer la somme empruntée, caution familiale pour le prêt...

Par Nihilscio

Bonjour,

Le propriétaire vendeur d'un lot de copropriété n'est pas concerné par l'arrêté du 9 août 2022 pris en application de l'article L126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Mais il n'est pas interdit de faire faire un audit dans une copropriété. Une telle affirmation est une absurdité. Au contraire un tel audit sera demandé si la copropriété demande des subventions pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

Il y a peut-être un malentendu avec la banque mais ce n'est pas sûr. Elle demande peut-être réellement un audit dans le but d'évaluer le coût des travaux qui seront à prévoir et donc de vérifier si le prix de vente est en rapport avec sa valeur.