



Déblocage des fonds pour une construction

Par Lily2933

Bonjour,

Avec mon conjoint, nous nous sommes lancés dans un projet de construction. Nous avons signé avec la banque le 19 août dernier. Nous avons 4 mois pour effectuer un premier déblocage. Or, à cause de notre lotisseur, le chantier de viabilisation a pris énormément de retard et nous avons pu poser notre permis de construire il y a seulement 2 semaines, soit mercredi 26 octobre. Nous avons 3 mois de délai pour obtenir une réponse de la mairie (2 mois de délai habituel+ 1 mois pour les bâtiments de France). Ce n'est qu'au terme de ces 3 mois que nous pourrions procéder au premier déblocage. Or le délai des 4 mois avec la banque sera largement dépassé quand nous aurons l'accord pour notre permis de construire.

Avec l'augmentation des taux bancaires, nous avons bien peur d'avoir quelques difficultés à renégocier le délai avec notre banque...

Est-ce que quelqu'un aurait une idée de ce que nous pouvons faire ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour

Il faudrait relire les clauses du crédit concernant ce délai et de toute façon revoir la banque pour le réajuster. Si les raisons du retard sont prévues vous pourriez être indemnisé par le fautif... Toutefois ne rêvez pas trop.

Par Lily2933

Merci beaucoup pour votre réponse.

Voici le détail du contrat concernant le délai :

"Le Crédit sera utilisé en une ou plusieurs fois sous réserve que le contrat pour lequel le prêt est demandé soit devenu définitif et au plus tard, quatre mois après la date d'acceptation de l'offre. A défaut de déblocage des fonds dans ce délai de quatre mois, la Banque se réserve le droit de ne pas donner suite au contrat ou d'en réviser les conditions."

Nous aurons à peu près 2 mois de retard par rapport à ce délai maximum de 4 mois. Pensez-vous que c'est faisable de négocier un délai supplémentaire auprès de la banque?

Par yapasdequoi

C'est possible.

Mais demandez aussi des pénalités de retard à votre entrepreneur. A-t-il une bonne excuse ou pas ?

Par Lily2933

Bonjour,

A priori il est impossible de négocier un délai supplémentaire auprès de la banque. De plus, un dédommagement à demander auprès du lotisseur ne sera sans doute pas suffisant pour couvrir la perte de notre projet si tel est le cas.

Nous pensons renoncer à la condition suspensive de l'obtention du permis de construire afin de pouvoir signer l'acte authentique pour le terrain rapidement.

Mais savez-vous si nous pouvons renoncer aussi facilement à une clause suspensive de la promesse de vente du terrain?

Merci !

Par yapasdequoi

La condition suspensive protège l'acquéreur = vous-même.
Vous êtes libre d'y renoncer.

Pourquoi n'avez-vous pas un notaire pour vous conseiller? C'est son métier !
Et aucun frais supplémentaire... pourquoi s'en priver?

Par Lily2933

Merci beaucoup. Nous avons bien un notaire, mais qui n'est pas vraiment du genre à nous conseiller. Hier j'ai envoyé un message à un nouveau notaire qui est beaucoup plus réactif a priori. Je ne sais pas si on peut changer de notaire en cours d'affaire mais je devrais sans doute le faire.