



PSLA - Accord banque mais refus du promoteur

Par Dersim62

Bonjour,

J'ai réservé un appartement en PSLA (location-accession) en 2022. Suite à un énorme retard de livraison, la remise des clés est censé se faire dans les prochaines semaines.

Notre avis de faisabilité date de 2022, on nous demande donc une nouvelle simulation bancaire pour signature de l'acte location-accession chez le notaire.

Je fais ma demande à la banque, au niveau revenus aucun problème mais monsieur est devenu commerçant depuis 1 an donc le banquier doit se renseigner à ce niveau. La demande traîne, le banquier ne me fait pas de retour, la date de signature approche, sans ce document pas de signature. Je demande au courtier qui m'avait fait l'avis de faisabilité en 2022 si il peut s'occuper de mon dossier, il accepte et me fait un retour en disant qu'aucune banque ne financera car pour mr les banques demanderont 3 bilans. Le courtier connaissant le promoteur lui envoie aussi ce mail en copie.

J'appelle la banque, le banquier toujours pas disponible, je pose la question à un autre banquier pour l'histoire des 3 bilans. Elle me répond que ca ne la choque pas que le courtier m'ait dit cela mais non ils ne feront pas de refus parce que mr n'a pas forcément 3 bilans, on analysera les bénéfices de l'entreprise.

Quelques jours plus tard enfin une réponse de la banque: vu avec le Directeur, accord !

Avis de faisabilité transmis au promoteur (a la commerciale), madame est surprise de l'accord, souhaite que le banquier l'a rappelle, l'avis de faisabilité ne lui convient pas souhaite la simulation bancaire, la banque lui fait..

Madame n'est toujours pas satisfaite apparemment, (incroyable qu'elle doute de la banque, je pense qu'elle est restée bloquer sur le mail du courtier sur l'histoire des 3 bilans. Elle me demande tous les justificatifs de revenus, mes 3 derniers relevés de comptes perso et pro, mes relevés d'épargnes, le nombre de voitures etc que je transmets. Elle m'appelle pour me demander a quoi correspond certains paiements etc? A ce jour, j'attends une réponse. En regardant sur internet je lis que les bailleurs sociaux n'ont pas le droit de demander ces documents (relevés de compte). Après 3 ans d'attente, et toutes les concessions qu'on a du faire suite à leur décalage répétitif, si refus de leur part qui serait injustifié car j'ai bien la banque qui me suit, que puis-je entamer contre eux ?

Merci d'avance pour votre retour

Par Nihilscio

Bonjour,

Je comprends pas quel est le problème. Qu'est-ce qu'un avis de faisabilité ? Que demandez-vous à la banque ? Qu'elle se porte caution ?

Par Dersim62

Bonjour,

L'appartement est en PSLA. Je serai locataire pendant 6 mois et au bout de 6 mois à la levée d'option je peux devenir propriétaire de mon logement.. Avec ma situation actuelle, si pas de changement, ma demande de prêt qui se fera dans 6 mois sera accordé.

Pour pouvoir réserver, il fallait un avis de faisabilité de la banque qui atteste ma capacité d'emprunt. J'en fournis un en 2022 pour la réservation et une nouvelle il y a quelques jours mais voilà qu'ils doutent du document de la banque car mr n'a pas 3 bilans. Ils sont étonnés de l'accord de la banque et me demandent les documents énumérés précédemment pour vérifier à leur niveau. C'est un logement neuf, les promoteurs veulent conclure uniquement un contrat location accession avec des personnes qui pourront réellement devenir propriétaire du bien après les 6 mois de location obligatoire.

Je comprends pas trop qu'est-ce qu'ils essayent de faire, la banque ne va pas mentir sur ma capacité d'emprunt !

Si je reçois un refus de leur part, malgré un accord de la banque, que puis-je faire ?

Je trouve vraiment que c'est de la mauvaise foi et surtout que le principe du PSLA n'est pas du tout appliqué.

Par Nihilscio

Dans une location-accession standard l'acheteur-locataire ne paie que des mensualités, il n'a pas besoin d'emprunter, c'est le vendeur qui lui fait crédit. Mais le vendeur peut demander à l'acheteur-locataire qu'une banque se porte caution pour lui en cas de défaillance.

Après les six premiers mois que ce passera-t-il ? Paierez des échéances au promoteur pendant un certain nombre d'années ou verserez-vous au vendeur-vous l'intégralité du prix de vente au moyen d'un prêt que vous aura consenti une banque ? Autrement dit, qui vous prêtera, le promoteur ou la banque ?

Si vous avez besoin d'emprunter à une banque, il ne vous suffira pas d'un avis de solvabilité, il vous faudra un accord de prêt.

Par Dersim62

Après les 6 premiers mois je vais verser l'intégralité du prix de vente avec un prêt consenti auprès de ma banque. Le promoteur ne prête pas l'argent.

J'ai eu justement l'accord de prêt de ma banque c'est ce document que j'ai fourni au promoteur car comme vous le dites l'avis de solvabilité ne suffisait pas. Malgré accord de prêt de ma banque, ils m'ont demandés de justifier tous mes revenus pour vérification à leur niveau car ils sont étonnés que la banque finance mon projet car MR n'a pas 3 bilans. Est-ce que c'est légal qui me demande mes relevés de comptes ? A ce jour, j'ai fournis tous les documents qui m'ont demandé.

A savoir que au bout de 6 mois donc à la levée d'option, j'ai un délai de 2 ans pour acheter le bien. J'ai bien compris qu'ils recherchent une personne qui va acheter le bien au bout de 6 mois et non dans 2 ans. Au départ en 2022, la phase locative était de 1 an et a été abaissée à 6 mois.

Je comprends pas trop ce qui leur passent par la tête, ils pensent peut-être que je me suis arrangée avec la banque et qu'à la levée d'option je ne vais pas acheter le bien mais attendre d'avoir plusieurs bilans .

J'ai versé une somme pour la réservation en 2022, j'ai fourni comme demandé un accord de prêt malgré cela si j'obtiens un refus de leur part, ai-je un droit d'opposition/contestation ? Merci pour vos retours