



## Taux intérêt / Rétractation

-----  
Par HugoMnr

Bonjour,

Nous avons signé un contrat de réservation concernant l'acquisition d'un VEFA.  
Dans ce même contrat est indiqué :

Type du prêt : Classique

Montant maximum : QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420 000 ?)

Taux maximum hors assurance : TROIS VIRGULE QUATRE-VINGTS (3.80) % l'an Durée de remboursement :  
VINGT-CINQ (25.0) ANS

Nous avons eu un accord de prêt, qui dépasse les deux première conditions : taux plus élevé, emprunt plus élevé

Nous allons donc nous rétracter.

Sommes nous à risque concernant la restitution du dépôt de garantie?

Merci beaucoup!

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre contrat d'achat comporte une clause suspensive. Vous vous êtes engagé sous réserve d'un accord de prêt d'un montant maximal de 420 000 €, d'une durée maximale de 25 ans et d'un taux maximal de 3,8 %.

Il est donc entendu que vous n'êtes pas tenu d'emprunter à un taux supérieur à 3,8 % et vous pouvez donc refuser l'offre de prêt qui vous obligerait à plus que vous n'avez consenti dans le contrat d'achat.

Il y a cependant une incohérence sur le montant du prêt. Si vous avez stipulé dans le contrat de d'achat devoir emprunter 420 000 €, il fallait demander à la banque un prêt de 420 000 €. Si la banque accepte de vous prêter 450 000 €, a fortiori elle accepte de vous en prêter 420 000.

Il faut renouveler votre demande de prêt qui ne doit pas dépasser le montant de 420 000 €. Autrement il y a matière à litige avec le vendeur qui pourrait ne pas accepter que vous vous désistiez impunément.

-----  
Par HugoMnr

Merci beaucoup pour votre réponse.

Nous revérifierons donc ce montant avec le courtier. Cela est toutefois rassurant de savoir que si le taux d'intérêt proposé est supérieur à celui proposé dans le contrat permet de se voir restituer le dépôt de garantie.

-----  
Par Visiteur

Merci beaucoup pour votre réponse.

Nous revérifierons donc ce montant avec le courtier. Cela est toutefois rassurant de savoir que si le taux d'intérêt proposé est supérieur à celui proposé dans le contrat permet de se voir restituer le dépôt de garantie.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Hugo/Visiteur (?)

Je n'ai pas la même lecture de la clause suspensive.

Si vous avez demandé un prêt et qu'il vous a été accordé, les conditions importent peu. Vous pouvez disposer des fonds pour acheter.

Les conditions d'application des clauses suspensives doivent (pour moi) être comprises comme suit :

1. Vous précisez VOS capacités d'acheteur en fonction des conditions d'endettement appliquées par les banques.
2. Vous exprimez cela par un groupe de conditions qui dit :
  - si je demande 10.000 euros (montant)
  - sur 5 ans (durée)
  - et que la banque me propose un (taux) qui n'est pas supérieur à 3%,ALORS le prêt me sera accordé ce qui veut dire que ma proposition d'achat a été bien étudiée, sur des bases financières solides.

Vous déposez votre demande, et le prêt vous est refusé.

Si TOUTES les conditions sont remplies, vous avez donc 'menti' sur vos capacités financières, et ce n'est pas à votre vendeur s'assumer ce mensonge (ou cette erreur si vous préférez ). La clause suspensive est inapplicable, vous allez devoir payer le dédit.

Suite à des conditions indépendantes de votre volonté, la banque ne peut vous proposer qu'un taux de 3,5% et, sous cette condition, le prêt est refusé.

Vous n'y êtes pour rien, et vous pouvez faire jouer la clause suspensive.

Cela est toutefois rassurant de savoir que si le taux d'intérêt proposé est supérieur à celui proposé dans le contrat ...

A mon AVIS, donc, cette affirmation est erronée.

Vous avez eu le prêt, la condition suspensive concerne les cas où vous ne l'avez pas eu. Vous devez donc poursuivre.