Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Refus de crédit immo cause AAH

Par Parpaing

Bonjour,

C'est ma première intervention ici, j'espère que je fais tout correctement

Alors voilà, avec ma compagne et nos deux enfants, nous aimerions acheter un bien immobilier.

Elle gagne 1400 euros net, et de mon coté je bénéficie de 970 euros d'AAH à cause de mes handicaps.

Nous payons un loyer de 600 euros depuis des années, et vivons dans une des régions les moins chères niveau immobilier.

Nous avons fait un calcul, et si nous achetons un bien, nous devrons rembourser 350 euros par mois sur 15 ans. Ce qui est moins cher que notre loyer! (d'où notre souhait d'acheter).

Nous avons de quoi payer le notaire, et ma banquière m'a dit qu'il n'y avait pas besoin d'apport, que le bien était prit en charge à 100%. Formidable...

Donc, ma banquière (La Banque Postale) m'a contacté ce matin suite à ma demande, et m'a dit que pour qu'un crédit nous soit autorisé, il devrait rester 1300 euros sur notre compte après le passage de la mensualité (donc 350 euros).

Donc si on additionne nos deux revenus à ma compagne et à moi : 1400 + 970 = 2370 euros par mois à deux.

2370 - 350 (mensualité crédit) = 2020 euros.

On est plutôt large...720 euros de plus.

Mais elle m'a dit qu'elle devait nous refuser le crédit car j'ai une AAH, et que l'AAH n'était pas prise en compte dans les ressources.

Ah.

J'ai fait quelques recherches sur le net, et apparemment, ce n'est pas une raison valable pour refuser un crédit immobilier à une famille, surtout que nous n'avons aucune dette, aucun autre crédit, nous sommes tout blanc, et avons des quittances de loyers payés des dix dernières années...

Je lui ai demandé vers qui je pourrais me diriger pour ma demande, elle m'a conseillé un courtier...payant aussi, évidemment.

C'est fou, je ne saisi pas bien le concept : sommes-nous trop pauvres pour avoir le droit de faire des économies?...quelle ironie...condamnés à payer 250 euros de plus en loyer, dans un bien qui ne nous appartiendra jamais.

Pourriez-vous me dire si un tel refus est justifié, voir même légal?

Connaitriez-vous des organismes (ou banques) susceptibles de nous accorder un crédit?

Merci de m'avoir lu, belle journée à tout le monde!

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour votre projet, vous avez intérêt à consulter plusieurs banques et éventuellement un courtier (c'est la banque qui

paye le courtier, pas vous).
Ce qui est le plus délicat actuellement pour emprunter c'est les taux d'assurance qui s'ajoutent au taux du crédit et parfois crèvent le plafond du taux d'usure.
J'ai l'impression que pour vous c'est le point difficile (l'assurance) et pas uniquement le total mathématique des revenus.
Mais je peux me tromper.

Il n'y a (hélas) pas de "droit" au crédit. Les banques peuvent refuser et n'ont pas besoin de justifier leur refus.
C'est pourquoi il faut consulter plusieurs banques et aussi examiner les aides à l'accession (PTZ, etc)

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que chaque banque a sa politique commerciale, et peut choisir d'exclure ou pondérer certains revenus des simulations.

Le courtier même payant (pour le client) ne peut vous réclamer aucune somme tant que le prêt accordé et les fonds versés. Donc vous adresser à lui ne présente pas de risque particulier, il faudra juste prendre en compte ses frais dans votre budget.

Par Parpaing

Je vous remercie énormément pour vos réponses instructives.

Je suis un pur novice en immobilier, donc j'en apprends tous les jours en ce moment!

Et un bon point : il y a beaucoup plus d'aide que je ne le pensais!

Merci!

Par AGeorges

Bonjour Parpaing,

Si un certain nombre de banques refusent de prendre en compte l'AAH en tant que revenu du ménage. Ce n'est pas le cas de toutes. Nous ne pouvons cependant pas, sur ce forum vous en recommander une.
La raison usuelle est que l'AAH n'est pas un revenu sûr. Il est donc imaginable que l'aspect médico-social de l'AAH ait besoin d'être conforté par une certaine garantie de pérennité sur laquelle vous pouvez essayer d'investir avec la CAF/MSA (par exemple handicap stable).

Mais n'oubliez pas que la banque est libre de fixer ses conditions.

Le fait de passer par un courtier spécialisé en prêts bancaire vous permettrait de ne pas avoir à effectuer la recherche vous-même, mais si vous vous débrouillez avec un ordinateur et la toile, l'utilité de ces frais supplémentaires n'est pas démontrée.

Vous pouvez aussi chercher du côté des cautions plus ou moins officielles.

Egalement, avec un endettement de l'ordre de 30%, et sans rien d'autre, je ne vois pas pourquoi les revenus de votre épouse (1400?) ne suffiraient pas pour une mensualité de 350?, lesquels font un peu moins de 27%.

Votre mensualité inclut aussi probablement la partie assurance. Or, il est classique que le taux d'assurance fourni par la banque soit supérieur aux meilleurs taux du marché. La loi vous permet aujourd'hui de dissocier la partie prêt de la partie assurance.
Si vous baissez ainsi la mensualité, vous avez du coup besoin d'un revenu plus faible pour "passer" au niveau dossier.
C'est donc à étudier.

Enfin, votre financement peut se composer de plusieurs éléments dont des aides diverses. Par exemple, si vous pouvez disposer d'un petit PTZ, cela réduira votre besoin sur le prêt principal qui pourra alors passer sur les seuls revenus de votre épouse.

Par morobar

Bjr,
Mais elle m'a dit qu'elle devait nous refuser le crédit car j'ai une AAH, et que l'AAH n'était pas prise en compte dans les ressources.
En fait cette allocation n'est pas saisissable, et c'est pourquoi elle est exclue du cumul, puisque le créancier est sans action dessus.