



Refus de prêt immobilier donné hors délai.

Par DarkSyriak

Bonjour, je m'appelle Christophe, avec ma femme nous avons voulu acheter une maison, nous sommes passés par un courtier qui a négocié avec notre banque (c'est notre banque qui a proposé le meilleur taux).

Tout ce passe très bien, mais une semaine avant de finaliser, ma femme fait un AVC (heureusement sans séquelle) mais nous n'avons pas encore fait les assurances, du coup forcément ça ne passe pas. nous devions rendre l'acceptation ou le refus du prêt au plus tard le 14 octobre 2022 mais comme nous pensions que seul l'assurance nous posait problème, sous les conseils de notre courtier nous avons signé un avenant pour prolonger et ensuite un autre.

Finalement après un travail acharné de notre courtier, il nous appelle pour nous dire que tout est bon qu'on va avoir notre crédit, le directeur de la banque prend le dossier en main personnellement, sauf que ma femme a été fonctionnaire et qu'il faut une acceptation du dossier par la Casden et la banque n'avait pas fait la démarche vers la Casden jusque là...

Le directeur me rappelle pour me dire que finalement c'est pas bon, et nous avons fourni des refus de prêt au notaire le 16 décembre 2022 (au lieu du 14 octobre 2022).

Le propriétaire nous réclame les 10% de pénalité (14300?) et notre notaire m'a confirmé qu'il est parfaitement dans son droit.

Qu'est-ce que nous pouvons faire? La banque n'a pas fait son travail correctement, si elle avait fait la démarche auprès de la Casden tout de suite, on en serait pas là.

Par isernon

bonjour,

que la banque n'ait pas fait son travail, c'est possible, mais votre vendeur n'est pas concerné par le comportement de votre banque, comme l'indique votre notaire; par contre, vous pourrez vous retourner contre votre banque pour obtenir le remboursement de la pénalité, mais comme toute procédure, le résultat est aléatoire.

salutations

Par ESP

Bonjour

Vous pourriez tenter une réclamation auprès du Directeur Régional de la banque ET du médiateur...

Mais peu d'espoir, pour être franc.

Il est peut-être possible aussi de négocier avec le vendeur et l'agence, quitte à saisir le conciliateur de justice.

Par DarkSyriak

Merci pour vos réponses, le fait que ma femme ait eu un AVC et que cela nous ait induits en erreur et nous ait encouragés à faire des avenants pour prolonger la durée en pensant que seul l'assurance nous faisait défaut, pensez-vous que c'est défendable devant un tribunal? Après tout c'est quand même une situation exceptionnelle?

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suis sceptique. La clause pénale ne s'applique que lorsque le bénéficiaire de la condition suspensive a fait preuve ou de mauvaise foi ou de négligence. Que le vendeur vous reproche-t-il exactement ?

Comment sont libellées exactement les clauses portant sur la condition suspensive d'accord de prêt et sur la pénalité pour manquement aux obligations contractuelles ?

10 % est un taux usuel mais tout de même élevé. Selon les circonstances, le juge peut, même s'il constate les manquements prévus dans la clause pénale, en réduire le montant s'il l'estime manifestement disproportionné.

Par DarkSyriak

Bonsoir, alors je vous met un copié collé:

"La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le BENEFCIAIRE d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 14 octobre 2022.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le BENEFCIAIRE déclare qu'à sa connaissance :

? Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

? Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.

? Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci dessus, devra être notifiée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT et au notaire.

A défaut de cette notification, le PROMETTANT aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le BENEFCIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le BENEFCIAIRE ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le BENEFCIAIRE pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au PROMETTANT.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le BENEFCIAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins
13

favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT"

Après nous avons vu que beaucoup de propriétaire abandonne car les procédures sont longues et ils doivent engageaient des frais d'avocats et ne sont même pas sur de récupérer les 10% en question.

Je suis vraiment désolé pour les propriétaires, j'aurais vraiment voulu acheter la maison, maintenant que ma femme a eu un AVC, on ne peut plus emprunter sur 25 ans, pour éviter un questionnaire de santé, il faut que le prêt se termine avant ses 60 ans, donc la on ne peut emprunter que sur 20 ans maintenant et si on perd 14000? (les 10% en question) on ne pourra tout simplement plus acheter du tout, on finira notre vie locataire... Je ne peux pas laisser faire ça, cela nous détruira le moral.