



Refus de prêt

Par nathanb

Bonjour,

Situation un peu complexe :

dans le compromis, notification offre de prêt ou refus avant le 22 mai.

La banque va statuer sur notre dossier le 17 mai.

Ayant peur d'un refus (et n'étant plus dans les délais) car, le conseiller présente notre dossier avec des quotités d'assurance à 75 % (en principe la banque souhaite 100 %) à cause du taux d'usure

j'ai demandé une attestation de refus de prêt. Seulement si j'ai ce refus il sera d'un montant inférieur, 240 000 ? (pour nous permettre de passer avec ce taux d'usure) au lieu de 280 000 ? et d'un taux inférieur 3,40% (taux marché) au lieu de 3,50 % dans le compromis 25 ans comme prévu au compromis.

Les risques de présenter ce refus si nous l'avons à temps .

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est inutile de présenter un refus qui n'a pas les caractéristiques indiquées sur le compromis.

Par Nihilscio

Bonjour,

La banque va vous répondre par un refus à ce que vous avez demandé. Un refus portant sur 240 000 ? emporte logiquement refus pour 280 000 ? mais à condition que vous ayez demandé un emprunt sur la durée maximale de 25 ans. Sinon vous risquez l'application de la clause pénale à votre détriment.

Par AGeorges

Bonsoir Nathanb,

Evidemment, comme vous avez dit, pour les 25 ans, c'est bon.

Cependant la clause de votre compromis veut dire que, avant de vous engager, vous aviez vérifié que vous pouviez obtenir un emprunt de 280.000? à la condition que le taux ne soit pas supérieur à 3.50%.

Or, vous auriez donc demandé seulement 240.000? sur la base d'un taux inférieur. Vous avez donc surestimé vos capacités financière et dans ces conditions, la clause du compromis ne vous protège sans doute pas. Vérifiez tout de même bien comment elle est rédigée.

Il n'est pas impossible de considérer que puisque vous aviez besoin d'un financement de 280.000?, du fait de ne pas trouver de banque qui vous l'accorde, il ne vous est pas possible de poursuivre. Cependant, usuellement, vous êtes censé avoir vérifié vos capacités financières AVANT de vous engager, et le refus tel que vous pourrez le prouver indique le contraire. Si le vendeur est bien au fait du côté protecteur (pour lui) de ce type de clause, il exigera le "dédit", et il aura raison.

Par nathanb

Merci pour vos réponses.

Comme les taux augmentent sans cesse. On a donc modifié notre apport en l'augmentant d'où un prêt à 240 000 ? au lieu de 280 000 ?, pour pouvoir passer.

Donc là on aurait 240 000 ? à 3,40 % sur 25 ANS (refus sur cette base) au lieu de 280 000 ? à 3,50 % sur 25 ANS.

Merci

Par yapasdequoi

Si votre refus ne porte pas sur les caractéristiques indiquées au compromis, il est non recevable. Vous devez faire une demande conforme et obtenir un refus pour vous désister sans pénalité.

Par AGeorges

Nathan,

C'est parce que les taux augmentent sans cesse que vous avez ce dispositif de protection.

Si vous aviez calculé pouvoir obtenir 280.000? et que le taux a tellement augmenté que les mensualités sont devenues trop fortes pour vous, alors il est considéré que vous n'êtes pas responsable de ne pas avoir tenu votre engagement.

Mais dans votre cas, le taux est inférieur au maximum prévu, vous demandez moins que le montant initial et malgré tout, le prêt vous est refusé.

Vous aviez donc mal estimé vos capacités à avoir un tel prêt.

(c'est un fait, pas un jugement personnel). Et la clause de la promesse protège le vendeur des acheteurs qui ne savent pas calculer leurs capacités financières.

Désolé, je ne fais que constater !

Evidemment, votre démarche est compréhensible. Mais il aurait fallu que vous fassiez modifier la clause associée pour garder cette protection.

Par Nihilscio

Ce qu'il faut considérer est l'article 1304-3 du code civil :

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

La condition suspensive était un accord de prêt d'un montant maximal de 280 000 ? pour une durée maximale de 25 ans à un taux maximale de 3,5 %.

La banque vous a refusé le prêt. Toutefois le vendeur pourrait considérer que vous n'avez pas respecté le contrat si le refus de prêt s'expliquait par une faute de votre part. Cette faute pourrait être une demande adressée à la banque excédant les limites définies dans le contrat une déclaration mensongère sur vos capacités financières que vous auriez faite au vendeur.

Si vous avez demandé à la banque un prêt à un taux maximal de 3,4 % il y a matière à litige parce que, si la banque vous a refusé un prêt à 3,4 %, elle aurait peut-être accepté à 3,5 %.

En revanche le vendeur ne peut vous reprocher d'avoir demandé 280 000 ? au lieu de 240 000 ? seulement parce que, si elle vous refuse 240 000 ?, a fortiori elle aurait refusé 280 000 ?.

Si votre demande de prêt respectait les limites définies dans le contrat de vente, la condition suspensive est simplement défaillie et vous êtes en droit de récupérer le dépôt de garantie.

Si elle sortait de ces limites, le vendeur pourrait prétendre que vous avez empêché l'accomplissement de la condition suspensive. Celle-ci serait alors réputée accomplie et vous devriez subir l'effet de la clause pénale.

Par nathanb

Merci.

Concernant le taux c'est la banque qui le propose. Pour que l'on passe(taux d'usure) car, les assurances ont aussi augmenté

Pour préparer notre demande on s'était basé, comme la banque d'ailleurs, sur la situation du mois de mars. Si on se met à 3,5 % cela ne passe plus avec le taux d'usure.

Merci encore

Par AGeorges

@Nihilscio

En revanche le vendeur ne peut vous reprocher d'avoir demandé 280 000 ? au lieu de 240 000 ?

C'est l'inverse.

Et puisque c'est l'inverse, le vendeur peut reprocher à l'acheteur d'avoir été obligé de baisser la demande à cause d'une capacité de remboursement insuffisante et donc surestimée. Et alors que le taux proposé n'est même pas au plafond prévu par le compromis.

Votre raisonnement est inversé.

@Nathan

Quant au taux d'usure, la clause du compromis n'en parle pas. Ce n'est donc pas un argument.

Par Nihilscio

Je reprends. Le vendeur ne peut vous reprocher d'avoir demandé 240 000 ? au lieu de 280 000 ? seulement parce que, si elle vous refuse 240 000 ?, a fortiori elle aurait refusé 280 000 ?. Avoir demandé moins que prévu est en votre faveur.

Il ne peut non plus vous reprocher de n'avoir pas emprunté à un taux supérieur au taux d'usure qui est d'ordre public.

En fait, vous avez sérieusement cherché un financement mais, dans les conditions actuelles, vos ressources ne vous permettent pas d'emprunter. Il vous suffira de l'établir pour pouvoir récupérer le dépôt de garantie si le vendeur tente de s'y opposer.

Actuellement une grande proportion de demande de prêts, qui auraient été acceptées quelques mois plus tôt, sont rejetées.

Vous avez demandé un emprunt comme prévu au compromis et le vendeur n'est pas en mesure d'apporter la preuve que vous avez manœuvré dans le but que votre demande de prêt soit refusée.

Par nathanb

Merci à vous