



## Renseignement compromis

-----  
Par grn

Bonjour,

Je suis en processus achat vente pour acheter ma nouvelle résidence principal. J'ai fait le choix d'utiliser le même notaire pour l'achat et pour la revente.

Cependant j'ai signé le compromis d'achat Mardi (28/06/2022) en mettant une clause suspensive d'obtention de prêt de 245000? à 1.8% sur 25ans.

Mais je n'ai pas pris en considération le fait que mon acheteur puisse se rétracter et donc m'empêcher d'obtenir l'apport nécessaire de 70000?.

Dans le cas où je n'ai pas l'apport puis je tout de même faire une demande de prêt immobilier au banque de 245000? pour obtenir un refus de prêt ? sachant que je n'aurais donc pas l'apport me permettant d'arriver au prix du bien.

Merci d'avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le compromis indique les caractéristiques du prêt que vous avez prévu pour financer cet achat : "245000? à 1.8% sur 25ans"

C'est selon ces caractéristiques que vous devez déposer votre demande à la banque.

Ensuite la banque peut accepter ou refuser.

Votre acquéreur peut se rétracter dans les 10 jours de la signature ou lui aussi pour un refus de son prêt.

Je m'étonne que votre notaire ne vous aide pas un peu mieux.

-----  
Par grn

pour être plus clair le financement reviens à 314 000?

Je compte revendre l'appartement (compromis en cours de rédaction) et obtenir 70 000? d'apport ce qui me permet de faire une demande de crédit de 240 000?.

La banque va utiliser le compromis pour réaliser le dossier or si je n'ai pas les 70000? de prêt peut elle tout de même monter un dossier pour 245 000? correspondant à la clause ?

Dans ce cas pas de problème j'aurais un refus car mon taux d'endettement serais trop élevé.

-----  
Par yapasdequoi

La banque prendra en compte le compromis que vous avez signé pour la vente de votre bien.

Pour vous désister sans conséquences, il faut un refus de prêt ayant exactement les caractéristiques notées dans le compromis. Sinon le refus n'est pas recevable et vous devrez payer l'indemnité d'immobilisation.

Pourquoi avoir signé ce compromis avant d'avoir vérifié votre capacité de financement ? C'est au moins du temps perdu, et éventuellement beaucoup d'argent gaspillé...

-----

Par yapasdequoi

Vous devriez consulter un courtier qui vous aidera à mieux monter votre financement.  
Au pire, il est préférable de vendre d'abord, de louer quelques mois et acheter ensuite.  
Tout faire en même temps est parfois impossible.

-----  
Par grn

Pour le moment tout se déroule comme prévu j'ai l'acheteur pour obtenir mon financement mais il est vrai que je n'ai pas pensé au fait que l'acheteur pouvait se rétracter.

J'ai simplement peur que la banque refuse de monter un dossier de prêt correspondant à la clause sachant que je n'ai pas l'apport derrière pour arriver à la valeur du bien.

-----  
Par yapasdequoi

Alors consultez plusieurs banques ...

-----  
Par grn

Vous pensez que les banques sont susceptibles d'accepter de monter un dossier correspondant à la clause sans avoir l'apport ?

-----  
Par yapasdequoi

Ce que je pense n'a aucun intérêt. Et sans connaître les détails je ne peux rien dire.  
Je répète : consultez plusieurs banques.