



Remboursement séquestre après refus de prêt

Par Rudy09

Bonjour,

Je vous écris car à la suite à un refus de prêt immobilier, j'ai envoyé la lettre de refus de prêt au notaire pour demander le retour de mon séquestre il y a maintenant 2 mois.

Malheureusement je n'ai toujours pas été remboursé, j'ai bien respecté les délais et la clause d'obtention de prêt préciser sur le compromis de vente.

D'après le clerc de notaire ils attendent le retour du vendeur pour débloquer les fonds mais cela fait maintenant 2 mois et quand j'essaie d'avoir des explications plus claire auprès du notaire celui ci n'est jamais disponible.

Quelles recours me reste il ? Puis je demander des pénalités majoré en compensation du retard? si oui combien ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le notaire ne remboursera que sur accord du vendeur.

Sinon c'est bloqué, il faudra demander au tribunal de juger si le remboursement vous revient ou pas.

Consultez un avocat, car au bout de 2 mois vous avez raison de vous inquiéter.

Question : vous aviez le même notaire ?

Par AGeorges

Bonsoir Rudy,

Dans un compromis, il est rare, de nos jours, qu'une condition suspensive sur l'obtention d'un prêt ne soit pas accompagnée de restrictions.

Par exemple, si vous avez surestimé vos capacités financières en disant que la banque vous accorderait un prêt de 200.000? sur 15 ans à condition que le taux ne dépasse pas 3,6%.

Or le taux de la banque était 3,4% et elle vous a tout de même refusé le prêt.

Et dans ce cas, le refus de prêt n'est pas considéré comme une condition suspensive. Le notaire ne souhaiterait pas vous le dire lui-même et il attend que le vendeur se prononce, mais ce dernier n'a pas bien saisi la clause !

(ce qui fait beaucoup d'hypothèses !)

Et donc la question :

Êtes-vous certain que votre refus de prêt est valide comme condition suspensive ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait mettre le vendeur, non le notaire, en demeure d'accepter le déblocage du dépôt de garantie, Si le vendeur s'y oppose, il doit vous en donner le motif qui ne peut être qu'une faute de votre part dont la preuve lui incombe.

Si la mise en demeure est infructueuse, il y a lieu d'attaquer le vendeur en justice pour demander la restitution du dépôt de garantie assortie de dommages et intérêts.

La réponse précédente (Et dans ce cas, le refus de prêt n'est pas considéré comme une condition suspensive) n'a pas de sens.

Par AGeorges

Note au modérateur qui a effacé mon message :

Merci d'effacer également le dernier paragraphe de M. Nihilscio qui est erroné.

Ceux qui s'y connaissent un peu savent pertinemment que ce que j'ai dit à propos de l'impact du refus de prêt sur la condition suspensive est tout à fait exact.

Un acheteur ne peut pas se déclarer capable d'acheter un bien qui coûte x euros si ses capacités financières vont faire refuser son prêt. Les vendeurs n'ont pas de temps à perdre avec des acheteurs impécuniers.

Il y a quelques dizaines d'années, le refus de prêt suffisait à faire annuler le compromis.

C'est fini depuis longtemps. L'acheteur doit justifier qu'il n'a pas demandé un prêt incohérent avec ses capacités financières.

Par yapasdequoi

L'acquéreur doit simplement justifier qu'il a respecté ses engagements tels qu'indiqués au compromis.

Ensuite la condition suspensive de l'obtention du prêt lui permettra de se désister si le prêt refusé est cohérent avec ce qui est inscrit au compromis.

Exemple extrême :

Le financement prévu comporte un crédit de 100 000 euros lequel est inscrit en condition suspensive.

L'acquéreur demande et se voit refuser un prêt de 150 000 euros.

Il n'aura dans ce cas pas droit à la protection de la condition suspensive.

NB : le notaire n'est pas un juge (ni le forum, d'ailleurs).

Comme déjà dit : Soit le vendeur s'incline et accepte de rembourser, soit l'acquéreur doit saisir le tribunal (avec un avocat et pas mal de patience).

Par AGeorges

Voilà, c'est confirmé.

En fait, quand le Compromis comporte les trois éléments usuels d'un emprunt :

- montant
- durée
- taux

Le refus du prêt est susceptible de ne pas valoir condition suspensive pour UN SEUL de ces éléments.

Est-il possible d'avoir des modérateurs compétents sur ces certitudes technico-juridico-financières ?

Quand M. Nihilscio traite mes informations de non-sens, le modérateur ne dit rien et quand je corrige, je suis effacé !
C'est QUOI CE FORUM ?

Merci de corriger !

Par chaber

bonjour

@Ageorges

Si Nihilscio fait erreur dans ses réponses il est tout à fait normal de rectifier. Par contre il est inutile de le traiter de noms d'oiseaux: objet de la suppression

Par AGeorges

Bonjour Chaber,

Quand on se fait traiter de "non-sens", il me semble qu'il a un droit de réponse. Quand je ne suis pas d'accord, je me limite à donner une opinion différente, c'est tout, mais quand on m'injurie, comme le font un peu trop souvent deux intervenants de ce forum, j'estime avoir un droit de réponse, d'ailleurs le plus souvent humoristique et non méprisant.

Donc, SVP, le rôle d'un modérateur n'est pas de se mettre des ?illères et de virer un message qui ne correspond pas aux CGU, il faut AUSSI essayer de comprendre POURQUOI ce message a été émis et remonter à la source.

Quand un de mes messages est censuré et la source, l'origine de ma réaction l'est également et justement, je ne dis jamais rien, c'est normal.

Merci de prendre cela en compte.

AGeorges

Par Nihilscio

La condition à quoi est suspendue la vente est l'accord de prêt.

Lorsque le prêt est refusé, l'acte de vente est caduc et le dépôt de garantie doit être restitué, sauf exception, à l'acheteur.

L'exception est, exclusivement, la faute de l'acheteur, c'est à dire sinon une intention frauduleuse, tout au moins une négligence grave. Cette faute peut être une man?uvre dolosive lors de la conclusion du contrat ou, après, une man?uvre ou une carence ayant eu pour effet d'empêcher l'accomplissement de la condition suspensive.

Avant la conclusion du contrat, il y a eu man?uvre frauduleuse de l'acheteur s'il a menti sur ses ressources ce qui a induit le vendeur en erreur sur les capacités de financement de l'acheteur.

Après la conclusion du contrat, il y a notamment carence si l'acheteur n'a consulté qu'une banque alors qu'il s'était engagé à en consulter au moins deux ; il y a notamment incohérence fautive s'il a demandé un prêt de 150 000 ? alors qu'il avait stipulé dans l'acte un prêt de 100 000 ?. De même bien sûr s'il a obtenu un refus de complaisance.

Si l'acheteur n'a pas menti sur ses ressources et s'il a présenté des demandes de prêts cohérentes avec ce à quoi il s'était engagé contractuellement, il n'a commis aucune faute. Dans ces conditions, s'il a essuyé un refus de prêt, c'est qu'il avait, et le vendeur avec lui, surestimé ses capacités d'emprunt. La sous-estimation d'un risque accepté par le vendeur ne peut constituer une faute de l'acheteur. Rien n'oblige le vendeur à accepter une condition suspensive. Une telle acceptation, comme toutes les autres clauses du contrat, résulte de la négociation qui a abouti à son consentement.

Si, par exemple, l'acheteur a stipulé un emprunt de 200.000? sur 15 ans au maximum à un taux maximal de 3,6%, qu'il a présenté une demande de prêt de 200 000 ? sur une durée pouvant atteindre quinze ans et que la banque lui refuse le prêt, quel que soit le taux pratiqué par la banque à ce moment, le vendeur ne peut lui reprocher aucune faute.

Il est précisé dans la question qui nous est posée : « j'ai bien respecté les délais et la clause d'obtention de prêt préciser sur le compromis de vente. » S'il en est bien ainsi, à moins de déclaration mensongère sur les ressources ou de refus de complaisance, il n'y a aucune faute et le vendeur doit accepter la restitution du dépôt de garantie. S'il allègue une déclaration mensongère de l'acheteur ou un refus de complaisance, il lui appartient de le prouver.