



Taux maximal annuel

Par Theo16

Bonjour,

Comme vous le savez les taux d'emprunt sont en pleine expansion actuellement.
Pour le moment, je n'ai que des banques qui me proposent des taux au dessus du taux maximum annuel dans les conditions de montant et de durée indiqués dans le compromis.
Puis-je me désengager du compromis avec ces offres au-dessus malgré le fait que je n'ai aucun refus ?

Par isernon

bonjour,

votre compromis de vente mentionnait-il un taux maximal du prêt ?

en principe, dans les conditions suspensives d'obtention du prêt doit figurer, le montant, la durée et le taux de l'emprunt.

en ce début d'année le taux d'usure tourne autour de 3,5 %.

salutations

Par Theo16

Oui, il s'agit d'un achat pro. C'est peut-être pour ça que j'ai un taux maximal indiqué ?

Les conditions suspensives sont indiquées avec le montant, la durée et le taux maximal annuel.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Sans lire le compromis, on ne peut rien affirmer.

Toutefois pour faire valoir la condition suspensive, il est souvent exigé d'avoir un (parfois 2) refus avec les caractéristiques indiquées.

Le fait d'obtenir un crédit à un taux supérieur n'entre pas en considération.

A => B et non B => non A, c'est de la logique pure.

Par Theo16

Voici ce que j'ai dans le compromis :

les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'octroi de prêt(s) qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

Montant du prêt : 364 000 ?

Durée du prêt : 20 ans

Taux maximum annuel : 2,5% l'an (hors assurance, frais de dossier ou de garantie)

La condition suspensive sera considérée comme accomplie dès réception d'une offre de prêt correspondant aux caractéristiques décrites ci-dessus par l'acquéreur avant le 08/02/23.

Si cette condition n'est pas réalisée à cette date, la présente promesse sera caduque de plein droit tant à l'égard du vendeur que de l'acquéreur.

Par yapasdequoi

Il vous faut donc un refus pour un crédit de 364 000 ? sur 20 ans à 2,5% pour pouvoir vous désister sans pénalité.

Par Theo16

J'ai un premier refus. L'autre banque ne veut pas me faire de refus dans les conditions du compromis mais est au dessus du maximal indiqué dans le compromis. On me demande de contacter au moins 2 banques.
Du coup, est-ce que si je présente un refus et une obtention au dessus du taux max cela suffit à annuler le compromis ?

Par yapasdequoi

Bah non. si c'est marqué 2 refus, il faut 2 refus.

Mais vous n'avez pas précisé si le compromis exige 1 refus, 2 refus ou plus ?

Par Theo16

On ne me demande aucun refus mais un accord :
"La clause sera considérée comme accomplie dès réception d'une offre de prêt correspondant aux caractéristiques (que j'ai mentionné précédemment)".
Le taux max annuel est bien indiqué dans les conditions suspensives de l'octroi de prêt.
Il y a précisé que je dois contacté au moins 2 banques. Du coup, je n'ai pas d'offre qui correspond à ces caractéristiques.

Par yapasdequoi

Vous devez demander à 2 banques et obtenir donc 2 refus aux conditions exactes du compromis.
Il vous reste un peu de temps pour déposer un autre dossier.

Par Theo16

Très bien, merci beaucoup.

Par Theo16

Ma situation est face à une impasse.

Les dossiers sont en cours d'instruction mais tous seront au-dessus du taux max (2,5%).

J'ai demandé aux banques de me faire une lettre de refus dans les conditions de la clause suspensive. Toutes refusent de me l'émettre car le dossier est à chaque fois instruit dans des conditions au-delà du taux max. Pourtant, à l'oral, on me dit qu'il est évident que l'on ne me prêtera jamais à 2,5% aujourd'hui.

Au mieux, j'ai un email d'une banque qui me dit qu'avec les éléments qu'ils ont, ils ne souhaitent pas poursuivre le projet. Du coup, le dossier n'a pas été instruit. Ce qui, je pense, ne vaut pas grand chose juridiquement.

Par ailleurs, il n'est mentionné à aucun moment dans le compromis que je dois présenter un quelconque refus. On me demande d'avoir une offre dans les conditions du compromis et que, sans cela, la promesse sera caduque. Peut-être est-ce là mon échappatoire ?

Par yapasdequoi

Que conseille votre notaire ?

Par Theo16

Que conseille votre notaire ?
Dans l'idéal, deux refus dans les conditions.

Par yapasdequoi

Il est donc important de repenser votre stratégie...

Soit vous vous rétractez avec perte de 10% du prix et repartez au point de départ

Soit vous financez avec les taux proposés (supérieurs à ceux du compromis mais peut être bien inférieurs à ceux que vous auriez dans 6 mois)