



Achat immobilier - rétractation

Par **Goose**, le 10/08/2011 à 12:52

Bonjour,
je suis actuellement sur l'achat d'une maison avec mon conjoint.
Le compromis de vente est signé depuis quelques semaines et la demande de prêt à la banque est en étude.
Dans le cas d'une séparation, quelles sont nos possibilités pour annuler cet achat ?
A-t-on encore un moyen de se rétracter ou est-on à présent pieds et points liés ?

J'espère avoir donné assez d'éléments.
Merci beaucoup d'avance de votre réponse.
Bien cordialement,
G.C.

Par **mimi493**, le 10/08/2011 à 13:28

Avisez la banque de votre séparation, ils devraient refuser le prêt

Par **Goose**, le 10/08/2011 à 17:39

C'est déjà fait, mais ils refusent de faire une attestation de refus de prêt...

Par **mimi493**, le **10/08/2011** à **17:39**

Donc vous allez avoir le pret ?

Par **Goose**, le **10/08/2011** à **17:53**

j'ai deux solutions selon mon banquier :

1/ on renonce au prêt maintenant et la banque annule la demande sans frais, mais on devra payer 14.000 € au vendeur pour indemnités et 5.000 € à l'agence immobilière.

2/ on garde la maison, on fait les travaux de valorisation et on la revend avec une plus-value (sachant que nous l'avons négociée à un prix bien plus bas que le marché).

Par **mimi493**, le **10/08/2011** à **18:03**

Si la banque accepte votre pret malgré l'annonce de votre séparation, ce sont effectivement les seules solutions

Sauf qu'évidemment, la seconde solution sera bien plus compliquée que ça et l'un des deux pourra, pendant des années, bloquer la vente, tout en ne payant pas un centime du crédit

Par **Goose**, le **10/08/2011** à **18:18**

Certes, mais s'il joue à cela en ne payant pas, je peux faire de même et comme nous sommes co-emprunteurs, nous avons les mêmes droits et obligations...

La banque se tournera alors vers les deux...

Enfin il me semble que c'est ainsi que ça se passe dans le cas d'un co-emprunt

Par **Goose**, le **13/08/2011** à **13:07**

que pensez-vous du délai imposé par le compromis de vente pour présenter l'offre de prêt ?
Je sais par avance que cette présentation ne sera pas possible avant la date butoire imposée dans le compromis car la banque traîne un maximum...

Il est clairement indiqué dans le compromis que si aucune offre n'a pu être présentée avant la date butoire, on peut se libérer du compromis sans qu'aucune indemnité ne nous soit réclamée...

Qu'en pensez-vous ?

merci pour votre aide :)

Par **amajuris**, le **13/08/2011** à **13:53**

bjr,
sauf que vous ne pourrez pas présenter de refus de prêt de la part de la banque.
la date de signature n'a souvent qu'une valeur indicative.
relisez votre compromis au sujet de la date.
cdt

Par **VANCESLAS**, le **15/08/2011** à **18:04**

bonjour non la date butoire est celle qui indique qu'à partir de celle-ci le vendeur considère que vous avez un accord lui peut éventuellement se désengager de la vente mais vous pas seul un refus de pret signer par la banque vous libérera en effet le banquier refuse de vous faire un refus de complaisance il n'a aucune preuve que vous vous séparez conseil achetez et revendez surtout si c'est une bonne affaire a plus

Par **Goose**, le **19/08/2011** à **11:00**

Bonjour,
depuis le dernier message, j'ai procédé à des démarches et recherches diverses.

1/ La Banque de France nous dit que la banque est obligée de faire un refus de prêt dans la mesure où la situation a changé depuis le compromis et que nous imposer un contrat de prêt à signer, sur la base de faits devenus faux aujourd'hui, est totalement illégal et nous serions passibles de poursuites judiciaires puisque ce serait nous les signataires.

2/ Notre compromis de vente contient une condition suspensive "suspecte": "Le refus d'octroi du ou des prêts à l'acquéreur résultera de la présentation d'au moins deux attestations bancaires motivées indiquant les raisons du refus. Les originaux de ces lettres devront être produits au rédacteur des présentes".

Donc on nous impose clairement un 2ème refus de prêt si on en a un 1er. Or, j'ai trouvé des informations expliquant qu'en France, un seul refus est exigible, c'est la loi, mais que 2 refus, c'est illégal.

J'essaie de trouver le texte de loi qui en parle, mais ce n'est pas évident.

Dans le cas où il est illégal d'imposer 2 refus bancaires dans le compromis de vente, celui-ci ne devient-il pas nul et caduc ?

Merci d'avance de vos réponses.

A bientôt!

Par **mimi493**, le **19/08/2011** à **12:20**

Sauf erreur, il n'y a pas de loi dessus. Ce sont les termes du compromis de vente qui s'impose. Vous avez signé un contrat disant que vous devez demander au moins deux prêts à deux organismes différents et que la clause suspensive ne s'applique que si vous avez eu deux refus.

Par **Goose**, le **19/08/2011 à 14:42**

J'ai obtenu une réponse de ma banque (je lui avais envoyé un recommandé hier pour mettre un coup de pression).

Elle accepte de me faire l'attestation de refus de prêt si je lui apporte mon nouveau bail et mon ex-conjoint le sien.

Ce n'est pas un souci, mais ce ne sera pas forcément fait avant le délai imposé par le compromis pour apporter une réponse bancaire.

Par ailleurs, quand j'apporterai le refus de prêt à l'agence immobilière, s'ils me demandent un deuxième refus, c'est très simple: j'irai à la banque en face de l'agence, je présenterai ma demande de prêt en mon nom seul et j'aurai une attestation de refus en un rien de temps.

Cette idée n'est pas de la mienne mais d'un banquier. Car de toute manière, il n'y aurait plus deux personnes sur la demande de prêt et prêter une telle somme à moi seule, c'est impossible.

Dans tous les cas, si l'agence exige un 2ème refus, ce sera comme obliger une personne à se marier seule alors qu'elle avait un fiancé qui finalement a pris la poudre d'escampette. Ce sera ridicule...

Par **amajuris**, le **19/08/2011 à 17:57**

bjr,

en demandant un prêt sur la tête d'un seul emprunteur vous ne respectez pas les conditions du compromis.

vous voulez faire échouer une condition suspensive dans cette situation en cas de litige le code civil indique la condition est remplie donc la vente parfaite.

cdt

Par **Goose**, le **19/08/2011 à 18:04**

donc selon vous, deux personnes séparées doivent faire une 2ème demande de prêt alors qu'elles sont séparées matériellement et physiquement ???

Je me suis renseignée auprès d'autres professionnels depuis mon tout premier message - agents immobiliers, notaires, banquiers, Banque de France - tous ont tenu le même discours : dans notre cas on ne peut pas nous demander un 2ème refus ou alors sans monter de dossier, une banque nous fera le papier de refus automatiquement puisque nous ne sommes plus solidaires financièrement.

Imaginez deux fiancés qui veulent se marier. Ils organisent tout et au dernier moment, l'un

des deux change d'avis et part. Celui qui reste va donc être obligé de se marier seul ?

Citez-moi un texte de loi qui dit que deux personnes séparées matériellement et physiquement, n'étant plus solidaires financièrement, sont obligées de demander conjointement un 2ème prêt ??

Allez-y, citez-moi cette loi et je m'inclinerai.

Le compromis n'est valable que si la situation ne change pas, et si un 2ème refus est exigé dans le cas d'une situation inchangée, alors oui, il est logique de faire une 2ème demande de prêt.

Ce n'est pas moi qui invente cela, c'est de la bouche d'un agent immobilier et de mon notaire que je l'ai appris.

Par **mimi493**, le **19/08/2011 à 18:17**

[citation]Citez-moi un texte de loi qui dit que deux personnes séparées matériellement et physiquement, n'étant plus solidaires financièrement, sont obligées de demander conjointement un 2ème prêt ??[/citation] vous faites une erreur de raisonnement : il faudrait une loi vous autorisant à déroger au contrat signé.

Comme vous n'étiez pas mariés, ce sont deux étrangers l'un envers l'autre qui se sont engagés à acheter un bien ensemble. Donc votre séparation qui, légalement n'existe pas, puisque légalement, vous n'aviez aucun lien, n'est pas un argument possible pour vous défaire de ce contrat

[citation]Le compromis n'est valable que si la situation ne change pas[/citation] mais elle est inchangée, la situation. Vous êtes toujours deux personnes sans lien entre elles.

Quand on dit, et redit, qu'acheter sans être marié est dangereux, ça l'est dès la signature du compromis.

Par **VANCESLAS**, le **19/08/2011 à 19:21**

Bonsoir Mimi a parfaitement raison la situation est inchangée, dans votre cas se sont deux célibataires qui ont signé un compromis vous savez qu'un frère et une soeur, deux femmes ou deux hommes peuvent acheter ensemble néanmoins votre refus de prêt devrait suffire à vous désengager le motif du refus ne peut pas être demandé le banquier lui-même n'a pas à se justifier bonsoir