



Compromit de vente signé mais pas de pret

Par **betty**, le **22/07/2012** à **10:18**

Bonjour,

voila j ai un gros problème nous somme intéresser par une maison nous allons la visiter avec l agent immobilier et il nous envoie faire un simulation au credit immobilier et la tout devait passer elle nous qu on un tres bon dossier et que dur 30 ans ca passe donc on signe le compromis et vente et on monte le dossier pour le prêt 20 jours plus tard elle nous voila la lettre de refus ca ne passe plus mais le problème c est qui nous faut 3 refus et aucun banque ne veut nous monter un dossier car ils savent que ca ne passera pas alors je ne sais plus quoi faire j ai un seule refut mais toute les adresse et noms de banque qui ne veulent nous monter un dossier pouvez m aider car sinon on doit payer 10 milles euro ...merci d avance

Par **amajuris**, le **22/07/2012** à **11:22**

bjr,

est-ce votre compromis qui mentionne 3 refus nécessaires ?

cdt

Par **trichat**, le **22/07/2012** à **23:14**

Bonjour,

A priori, une acquisition immobilière est toujours faite sous condition suspensive de l'obtention d'un "prêt" destiné à son financement.

Je ne pense pas que la loi ait prévu plusieurs demandes ; un seul refus suffit à annuler votre projet.

Le compromis a-t-il été signé chez un notaire? Si oui, il doit vous donner la réponse à cette question ; c'est son devoir de conseil.

Si non, le compromis a-t-il été enregistré dans les dix jours de sa signature?

Sans enregistrement, il est sans valeur juridique. i-dessous quelques informations qui devraient vous éclairer:

1)

Les clauses du compromis de vente

Compte tenu de l'importance que revêt l'investissement immobilier, le compromis de vente prévoit des clauses permettant son annulation: ce sont les clauses suspensives.

Elles ont pour objet le suspendre le compromis de tout effet jusqu'à ce qu'à leur complète réalisation. L'accord est annulé si une seule clause suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu.

Clause suspensive d'obtention de prêt

Clause légale pour tout achat immobilier, le compromis de vente doit prévoir, dès lors que vous avez recours à un financement, une clause suspensive d'obtention de prêt. Celle-ci est obligatoire. (Loi Scrivener II du 13 juillet 1979)

IMPORTANT: la clause d'obtention de prêt est d'ordre public. C'est à dire qu'elle agit de fait même si le compromis ne la mentionne pas. La vente est annulée si le crédit est refusé. Toutefois, veillez à ce que les informations notées dans le document soient parfaitement conformes à la demande que vous allez formuler et particulièrement les points suivants:

Le montant du prêt envisagé.

La durée prévue

Le taux d'intérêt maximum au-delà duquel l'emprunteur ne souhaite pas s'engager.

Le montant de l'apport

Si vous obtenez un refus de financement et faites jouer la clause d'obtention de prêt alors que les éléments figurant dans votre demande ne correspondent pas à ceux inscrits dans le document, le vendeur pourra contester l'annulation du compromis de vente et tenter une action en justice.

2)

Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès de la recette des impôts, dans les dix jours qui suivent la signature s'il s'agit d'un acte sous seing privé, ou bien dans le mois si c'est un acte notarié.

Les droits d'enregistrement, payés par l'acquéreur, s'élèvent à 125 €.

Ceci devrait vous éviter d'avoir à déboursier 10 000 €!

Par **evelynfpwp**, le **23/07/2012** à **08:50**

Bonne réflexion ..

Image not found or type unknown

