



Récupérer son chèque de caution après refus de prêt

Par **cookie69**, le **19/08/2008** à **19:38**

Bonjour,

Début juin, nous avons signé un compromis concernant un appartement que nous souhaitons acquérir. Dans ce compromis figurait une clause de suspension dans le cas où nous n'obtenions pas le prêt immobilier pour l'acquisition et avons versé un chèque de caution de 9000 euros.

Nous avons déposé en temps voulu deux demandes de prêt qui nous ont été refusés.

Comme prévu par le compromis, nous souhaitons récupérer l'argent versé, mais les propriétaires refusent de nous rendre le chèque sous prétexte que nous avons demandé un prêt sur 25 ans (durée limite autorisée par les deux banques auxquelles nous nous sommes adressées) et qu'il était stipulé dans le compromis que la durée maximum pouvait atteindre 30 ans. Or, nous n'avons pas pu faire de prêt pour cette durée, puisqu'elle n'est pas prévue ni autorisée par les banques!!

L'agence dans laquelle nous avons signé le compromis nous a proposé un prêt sur 30 ans mais avec un taux nettement supérieur à celui fixé dans le compromis, que nous n'avons pas accepté. (5,20% alors que le taux maxi prévu dans le compromis était de 5%)

Que pouvons nous faire dans cette situation ? Les propriétaires sont -ils en droit de garder notre chèque de caution ?

Par **coolover**, le **20/08/2008** à **11:42**

Bonjour cookie.

Lorsque les conditions des prêts à obtenir sont prévues dans le compromis de vente, tu es tenu de faire une demande conforme à ces stipulations.

S'il était prévu un prêt sur 30ans max à un taux de 5%, ta demande aux banques devaient y être conformes, sachant que si le compromis prévoit deux demandes, il faut que tu fasses deux demandes conformes.

Ton vendeur pourrait donc éventuellement te reprocher de ne pas avoir fait de demande conforme au compromis, et considérer alors que la condition suspensive ne s'est pas réalisée par ton fait (Article 1178, code civil et Civ. 1, 09/02/1999, 08/12/1999 et 19/05/1999).

Tout dépend donc dans quelle mesure tes demandes étaient conformes ou non.

Par **cookie69**, le **20/08/2008 à 12:23**

Merci de votre réponse. Le problème est, qu'après prospection, aucune banque ne consentait un prêt de 30 ans à un taux de 5%. Pour une durée de 30 ans le meilleur taux qui nous a été proposé était de 5,20%, ce qui représentait un endettement de 38% de nos revenus, donc supérieur à nos capacités de remboursement... Nous avons donc opté pour un prêt dont le taux était de 4,8% mais pour une durée maximum de 25 ans, puisqu'il n'était pas possible d'obtenir le prêt pour 30 ans. Je ne vois toujours pas comment nous aurions pu trouver le prêt exactement indiqué sur le compromis (j'ai fait au moins 5 banques différentes...!!!). Que devons nous faire pour justifier notre bonne foi ?

Par **coolover**, le **20/08/2008 à 12:40**

Cookie, pour que le compromis soit caduc, il faut que tu sois en mesure de prouver que tu as fait des demandes conformes au compromis de vente qui t'ont été refusées par les banques. Il faut donc que tu prouves que tu as déposé des dossiers en ce sens et produire des attestations de refus.

La bonne démarche dans ce type de situation est d'abord d'obtenir les refus de prêt conforme au compromis puis de faire des demandes à des conditions différentes.