



Refus de prêt immobilier

Par **efim**, le **10/09/2013** à **19:29**

Bonjour a tous,

Nous avons demander un prêt immo à la banque postale qui nous avait fourni un accord de principe. Le prêt ne pouvait se faire que chez eux car il y avait un transfert de prêt de l'ancienne acquisition sur la nouvelle. Au final, la banque ne nous suit plus. Nous avons vendu notre logement et devons maintenant chercher une location.

La banque nous a envoyé un refus mais l'agence ne comprend pas et demande plus d'information. Nous lui expliquons mais le montage financier est compliqué. Je pense que la banque s'est complètement plantée et nous a mis dans une situation difficile. Je comprend les vendeurs mais je souhaiterais régler tout ça pour tourner la page de ce moment difficile.

L'agence est elle dans son droit sachant qu'il ont remis ce bien en vente? La loi prévoit elle qu'un refus est suffisant?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Lag0**, le **10/09/2013** à **19:39**

Bonjour,

En fait, c'est le compromis de vente et sa clause suspensive d'obtention de prêt qui en fixe les limites. S'il était prévu qu'un seul prêt devait être demandé et donc qu'un seul refus de prêt suffit pour que la clause suspensive ne soit pas levée, vous pouvez vous désengager de la vente sans être pénalisé.

Par **moisse**, le **10/09/2013** à **19:49**

Bonjour Lag0

Je crois que justement l'acquéreur souhaite poursuivre l'achat (en escomptant un revirement de la banque) alors que le vendeur via l'agence immobilière a remis le bien en vente.

Par **efim**, le **10/09/2013** à **20:10**

Merci pour vos réponses rapides.

Nous ne pourrions pas poursuivre la vente même si nous le voulions. Le financement que nous devons avoir rentrait dans l'endettement mais là après étude de l'offre par la commission de la banque, on arrive à 40% d'endettement c'est dingue.

Sur le compromis il est écrit que nous devons solliciter une ou plusieurs offres de prêt avant le 2/09. J'ai envoyé le refus au notaire en accusé de réception et le refus en main propre à l'agence le 25/08.

J'ai peur qu'il commence à parler "justice" alors que je suis complètement perdu niveau droit et qu'on me réclame les 10% et les frais d'agence. En plus, la banque est clairement responsable dans son montage financier tout foireux. La conseillère m'a confirmé elle même un défaut de conseil de la part du conseiller en immobilier.

Je souhaite prouver ma bonne foi..

Par **trichat**, le **10/09/2013** à **20:39**

Bonsoir,

Votre obligation de ne recourir qu'à la banque postale car il y a transfert de prêt de l'ancienne acquisition sur la nouvelle est plutôt bizarre.

Suite à la vente de votre ancienne habitation, vous pouviez solder vos emprunts en cours. Puis solliciter autant d'autres banques que nécessaire pour obtenir un nouveau financement. C'est la raison pour laquelle les compromis prévoient de solliciter une ou plusieurs banques afin d'obtenir les financements nécessaires à l'acquisition projetée.

La banque postale, même s'il y a eu erreur dans l'instruction de votre demande, vous a transmis un refus. La conséquence, puisque la clause suspensive d'obtention de l'emprunt souhaité étant réalisée, c'est l'annulation de la vente.

Il ne me semble pas justifié, juridiquement parlant, d'exiger le versement de la clause pénale (10 %) et encore moins les frais d'agence; ces derniers ne sont dus que si la vente se réalise ou si la vente échoue suite à une faute que vous auriez commise.

Ici votre seule erreur est de n'avoir sollicité qu'une banque. Je ne suis pas certain qu'un tribunal vous donnerait tort, car l'agence devra engager une action pour obtenir le paiement éventuel de cette commission.

Il en est de même pour le paiement de la clause pénale, qui n'est due qu'autant que vous ayez commis une faute.

Cordialement.

Par **efim**, le **10/09/2013** à **20:49**

Merci trichat pour votre réponse. Le vente de mon bien ne me permettait pas de tout remboursé. Nous avons acheté notre appartement trop cher à l'époque. Nous avons un peu de coté mais pas assez. J'avais demandé avant à ma banque si une nouveau projet immo était viable ou bien utopique. C'est là que l'on m'a parlé du transfert et ma proposer un financement. J'y ai cru et je n'ai pas cherché ailleurs. Mais lorsque j'ai eu le refus, j'ai fait d'autres banques qui n'ont pas voulu monter le dossier. J'ai été trop c....
Jamais je ne me serais mis dans cette situation si je n'avais pas eu un budget possible. Ce sera ma faute je pense, j'espère que ça va se débloquer.

Par **Lag0**, le **11/09/2013** à **07:34**

Bonjour,
A priori, la clause suspensive d'obtention de prêt est claire. Elle vous permet de ne solliciter qu'un seul prêt (en général, on y impose 2 ou 3 demandes). Il faut voir si les conditions du dit prêt y sont indiquées (normalement on indique la somme à emprunter, la durée prévue du prêt et le taux maxi). Si votre demande est conforme à ce qui est indiqué au compromis et que vous avez un refus de prêt en bonne et due forme, vous avez rempli votre part du contrat et l'on ne peut rien vous reprocher.
Si un reproche est à faire, c'est à l'agence qu'il doit être fait, car elle aurait du se rendre compte que votre montage était impossible. Cela fait partie de son rôle !!!

Par **efim**, le **11/09/2013** à **08:08**

Bonjour,
Je ne comprend pas l'agence qui quand je l'ai au téléphone me dit que non les vendeurs sont très contrariés ils veulent plus d'explication par la banque et quand l'agence a ma banque pour explication c'est ok pas de souci prenez votre temps et envoyez nous l'explication complète du refus.
Moi je voudrais régler ça et ne comprend pas pourquoi le refus sur lequel il y a la somme, la durée etc conforme au compromis, n'a presque aucune valeur. Je ne souhaite pas forcément leur montrer toute ma vie financière, sauf si nécessaire...

Par **Lag0**, le **11/09/2013** à **08:14**

Comme déjà dit, l'agence devrait plutôt calmer le jeu car sa responsabilité est engagée. Que les vendeurs soient contrariés, c'est tout à fait possible, une vente qui capote, ce n'est jamais agréable. Mais puisque vous avez tout fait correctement, rien ne pourra vous être reproché.
Je ne comprends pas pourquoi vous dites que l'attestation de refus de prêt de votre banque n'a presque aucune valeur !

Par **efim**, le **11/09/2013** à **08:36**

Je dis ça car je l'ai envoyé, reçu et attestant de mon droit mais non, l'agence n'en prend pas acte et bloque mon chèque de séquestre. Je ne sais pas s'ils font jouer la montre attendant un revirement de la banque. Je comprend les vendeurs et l'agence à cause de tout ça qui capote. Nous nous étions projetés dans cette maison et lorsque tout a capoté on était complètement dégoutés. Alors pourquoi l'agence fait trainer les choses pour le chèque alors qu'elle remis le bien en vente.

Par **trichat**, le **11/09/2013** à **08:59**

Bonjour,

Pensez-vous pouvoir encore réaliser cette opération? En sollicitant d'autres banques? Ou est-ce fait sans résultat positif?

Votre projet tombe à l'eau, vous avez vendu votre appartement,...il est compréhensible que vous éprouviez une grande déception.

Mais vous devez mettre en demeure l'agence immobilière par lettre recommandée avec avis de réception, de vous rendre sous huitaine, le chèque que vous lui avez remis à la signature du compromis.

En effet, la condition suspensive -obtention d'un prêt bancaire- ne s'est pas réalisée par le refus de la seule banque (mais le compromis prévoyait explicitement une ou plusieurs sollicitations de banque), le compromis est donc caduc. Ce qui veut dire que la vente ne peut pas se faire et que la conséquence immédiate, c'est le remboursement de l'acompte versé. D'ailleurs, l'agence immobilière l'a bien compris puisqu'elle a déjà remis ce bien en vente.

Si l'agence traîne les pieds, vous disposez d'une procédure simple et assez rapide: c'est l'injonction de payer; le tribunal compétent dépendra du montant de l'acompte.

Ci-dessous, lien vers site officiel "vosdroits.service-public" qui vous donne toute explication sur cette procédure:

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1746.xhtml>

Cordialement.

Par **efim**, le **11/09/2013** à **09:51**

Merci encore pour vos réponses rapides et pleins de conseils.

En effet, c'est une grande déception pour tout le monde. Tout capote et je ne pensais pas que cela pouvait se passer de cette manière. Le délai d'acceptation de l'offre de prêt étant passé depuis le 2/09. J'avais contacté d'autres banques avant le délai sans résultat mais je peux

repartir en chasse si cela prouve ma bonne foi, car nous la voulions cette maison. Le chèque de dépôt de garantie est de 1500€ et je voulais régler cela normalement sans passer par un tribunal mais si je n'ai pas d'autre choix... Merci pour le lien trichat.
De plus pour la banque postale, doit-elle s'expliquer sur son financement auprès de l'agence? Car c'est elle ou du moins le conseiller en immobilier qui s'est trompé. En même temps, c'est un accord de principe que l'on m'a donné donc eux ne voient pas le souci.

Par **trichat**, le **11/09/2013** à **10:36**

A priori, je dirais que la banque postale n'a aucun compte à rendre à l'agence immobilière.

Vous êtes client de cette banque, et les relations commerciales se font entre vous et elle.

Et démontrer le manque de conseil d'une banque, ce n'est pas évident, lorsqu'il ne reste aucune trace écrite des échanges oraux.

J'espère que vous pourrez trouver une autre banque prêteuse et que cette maison qui vous convenait sera encore libre.

Pour accélérer vos recherches et augmenter vos chances, vous pouvez vous adresser aux agences spécialisées en emprunts immobiliers (je pense à "meilleur taux" que je connais de par ses publicités, mais pas pour l'avoir pratiqué, mais il en existe d'autres).

Bon courage et bonne chance.

Par **efim**, le **11/09/2013** à **11:28**

Merci encore de vos conseils et encouragements. J'espère pouvoir trouver une solution. Je vous tiendrai au courant des événements futurs.

Cordialement