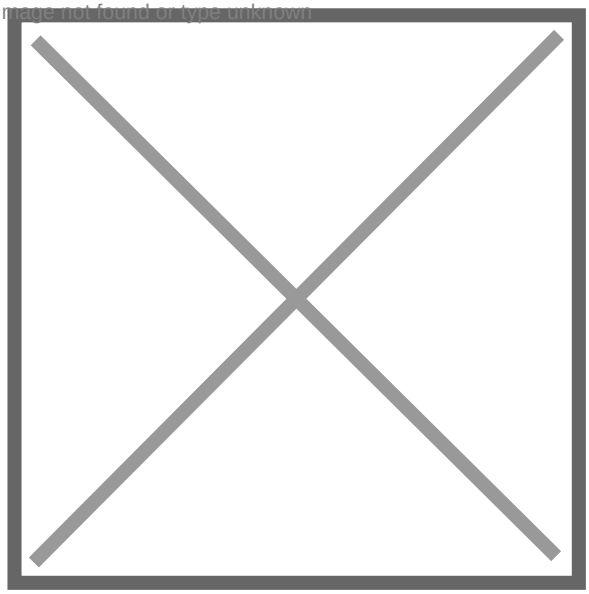
Image not found or type unknown



Refus de pret obtenue hors delais de la condition suspensive

Par **ben**, le **25/07/2011** à **19:59**

Bonjour,

J'ai eu un refus de prêt de ma banque en ayant dépassé les délais fixés pour la condition suspensive. J'ai bien effectué les démarches auprès de la banque en temps et en heure, l'instruction du dossier a pris beaucoup de temps.

Aujourd'hui, le propriétaire exige soit 3 refus de prêt daté antérieurement à la date finale de la condition suspensive soit les 10 % de pénalité dû à la non vente. Comment puis-je me défendre ?

1 refus de prêt ne suffit'il pas ?
Dois-je leur payer les 10 % ?

Merci de vos réponses.

Par **mimi493**, le **25/07/2011** à **20:00**

Lisez le compromis de vente

Par **ben**, le **25/07/2011** à **20:11**

deja fait en long en large et en travers mais cela ne m'en dit pas plus

Par **mimi493**, le **25/07/2011** à **20:14**

Il n'y a pas la mention de devoir demander plusieurs prets ?

Par **ben**, le **25/07/2011** à **20:19**

non il est juste ecrit que je doit faire des demarches auprés d'organisme financier

Par **mimi493**, le **26/07/2011** à **00:05**

demande au pluriel ?

De toute façon, vous êtes hors-délai, donc ...

Par **ben**, le **26/07/2011** à **07:25**

non il est ecrit que je doit faire les demandes auprés d'un ou plusieur organisme

oui mais techniquement je n'y suis pour rien

Par **vanceslas**, le **26/07/2011** à **22:54**

Bonsoir donnez votre refus de pret au notaire si vous ne voulez plus acheter, un seul refus de pret suffit et je peux vous assurer que si le vendeur a de l'argent a perdre il peut vous attaquer d'ailleurs si son notaire est de bon conseil il l'en dissuadera car pendant la procédure il bloque son bien a la vente et comme la procédure peu durer longtemps c'est vraiment pas son interet cependant si vous souhaitez vraiment acheter vous pouvez continuer vos démarches, à partir du moment où vous pourrez respecter la date de signature c'est le principal. Rien n'interdit que vous puissiez payer comptant le jour de la signature de l'acte authentique donc le vendeur est tenu d'attendre hors de question d'accepter maintenant de payer les dix pour cent cordialement

Par **mimi493**, le **26/07/2011** à **23:08**

Mais sans bloquer la vente, il peut exiger la pénalité

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **vanceslas**, le **26/07/2011** à **23:40**

Bonsoir non pas avant la date de la signature de l'acte authentique bonne nuit

Par **ben**, le **28/07/2011** à **15:52**

bonjour
merci de vos conseils
la date de signature est elle aussi depassée
l'apparte est remis en vente et d'apres ce que j'ai compris les propios ont besoin d'argent et ont un credit relais
j'ai fait des demarches au pret d'autre banque et vu ma situation actuel elles ne veulent meme pas me recevoir

Par **magali laugier**, le **30/11/2018** à **19:30**

Bonsoir,

Voilà je ne sais plus quoi faire, avec mon conjoint nous devions acheter une maison dans laquelle nous sommes en location, on a tout essayé mais nous avons eu des refus, nous les avons transmis apres la date de la condition suspensive, en sachant que les refus ont une date antérieur a celle de la condition suspensive.
Nous n'étions même pas au courant que nous avions eu des refus, nous avons fait appel a un courtier qui gerait notre dossier et qui nous a fait croire a mont et merveilles...
Il a même envoyé des mails a notre notaire et a la proprietaire en leur disant que l'offre de prêt était en cours d'édition ! Donc on y a cru jusqu'au bout !
Bref résultat toujours rien depuis le 31 juillet, aujourdh'ui nous sommes le 30 novembre ! on s'est pris la tête avec lui et depuis plus de son plus d'image il est injoignable et ma notaire ma dit que la propriétaire est dans son droit de demandé les 10 % de la maison vu que les refus ont été donné après la date de la condition suspensive.
Avec mon conjoins on est complètement anéanti, que devons faire ?
En sachant que par dessus le marché on a reçu une lettre de l'avocat de la propriétaire qui nous dit qu'on doit quitter les lieux avant le 31 décembre sous peine de poursuite.
Je précise que bien entendu nous payons toujours notre loyer a chaque fin de mois.
Bref nous voulons partir et ne plus embêter qui que se soit mais pas payer les 10% qui représente 32000€ ni meme laisser les 8000€ que nous avons verser pour le compromis de vente qui est bloqué chez notre notaire pour le moment.
Aidez nous s'il vous plait...

Par **morobar**, le **30/11/2018** à **19:45**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

EN principe l'agent immobilier établit un projet financier et vérifie auparavant votre capacité à financer l'achat.
Le courtier ne représente pas les banques, mais vous. S'il est défaillant vous pourrez toujours tenter d'exercer un recours.
EN attendant vous êtes responsables de votre négligence à purger la condition suspensive de prêt.
Ceci dit, si je comprends ce que sous-entend votre exposé, vous avez reçu une notification de congé pour vente avec droit de préemption de 2 mois.
Passé l'exercice de ce droit, vous deviendrez occupant sans droit ni titre.
Il va falloir négocier avec le notaire pour la restitution des frais d'agence consignés en lui indiquant la légèreté de cette agence qui n'a pas vraiment vérifié vos capacités de financement.

Par **magali laugier**, le **30/11/2018** à **19:57**

Mais comment pouvions nous savoir que nous avions déjà 2 refus de banques ? Et sachant que le courtier nous dit que les offres sont en court d'edition ?? C'est quand même incroyable !

Par **morobar**, le **30/11/2018** à **20:09**

Le courtier doit être considéré un peu comme votre employé.
SI vous ne le contrôlez pas, vous devrez en assumer les conséquences.
Il est regrettable, hélas comme beaucoup de particuliers, d'ignorer ce qu'implique la qualité de courtier, par exemple à comparer avec celle d'agent.

Par **nihilscio**, le **02/12/2018** à **22:22**

Bonjour,

Il faut relire attentivement votre compromis.

Il devrait y avoir une clause vous obligeant à déposer une ou plusieurs demandes de prêt dans un certain délai. L'avez vous fait et êtes-vous en mesure de le prouver ?
Si oui, vous n'avez pas commis de faute et le compromis est simplement devenu caduc à la date d'expiration de la condition suspensive.

En ce qui concerne l'occupation du logement, vous avez dû recevoir un congé. Si le bail se termine le 31 décembre et que le congé vous a été valablement notifié au plus tard le 30 juin, vous êtes effectivement tenu de libérer le logement au plus tard le 31 décembre. Au-delà vous serez redevable d'une indemnité d'occupation et de dommages et intérêts dont les montants seront déterminés par le tribunal à défaut d'arrangement avec le bailleur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **magali laugier**, le **03/12/2018** à **07:39**

Bonjour,
Nous devions donner un minimum de 2 refus ce qui est le cas mais les délais pour les donner a été dépassé mais la date indique dessus date d'avant la condition suspensive car le courtier les avaient en sa possession depuis quelques temps mais nous l'ignorions.

Par **nihilscio**, le **03/12/2018** à **10:57**

Relisez ma question.

Par **magali laugier**, le **03/12/2018** à **11:11**

Oui comme je vois l'ai dis nous devions fournir un minimum de 2 refus ou un accord bien évidemment ce que nous avons fait, et la preuve se sont les lettres de refus, non ?
Le seul hic est la date à laquelle nous les avons donné au notaire...
Pour l'histoire de la lettre de l'avocat nous demandant de quitter les lieux au 31 décembre, nous le comprenons tout à fait.
C'est simplement cette histoire des 10% que nous aimerions clarifier.

Par **morobar**, le **03/12/2018** à **12:02**

SI vous transmettez au notaire les demandes de prêt ainsi que les refus opposés, même tardivement il ne devrait pas y avoir de soucis.
Il faut donc rester optimiste et prendre contact immédiatement avec ce notaire pour fermer le dossier et obtenir la restitution des fonds séquestrés.

Par **Mtec**, le **28/02/2019** à **09:57**

Bonjour à tous,
Nous sommes dans une situation analogue,
Cad, nous avions jusqu'au 15/01/19 pour apporter un refus ou un financement … or nous passions par un courtier, et nous avons au plus grand mal à récupérer des attestions, les deux premières ont été déposées le 30/01/19, les deux suivantes le 20/02 et 25/02.
Je précise que ces attestations correspondent à la condition suspensive (et que nous sommes de bonne foi).
Notre notaire nous conseille de négocier avec notre vendeur et de faire 50/50 concernant l'indemnité d'immo, soit laisser 25k€.
C'est complètement Fou, car injustifié
Notre promesse de vente indique pourtant que si l'acheteur à répondu à la condition

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

suspensive et que cette condition n’est pas défailli de son fait, alors l’indemnité est restituée à l’acheteur …
Qu’en pensez-vous ?

Par **amajuris**, le **28/02/2019** à **10:15**

bonjour,
si je comprends bien, vous aviez jusqu'au 15 janvier 2019 pour satisfaire à la condition suspensive en présentant au moins 3 offres de prêt.
or, nous n'avez pas respecté cette date contractuelle pour déposer les refus de prêt.
aviez-vous déposé vos demandes de prêts dans les temps pour avoir une réponse pour le 15 janvier 2019 ?
je ne vois pas ce qui est injustifié car nous n'avez pas respecté votre engagement.
salutations

Par **Mtec**, le **28/02/2019** à **11:06**

Nous n’avions que 2 Demandes auprès d’établissement financier à présenter dans notre promesse de vente.

Nous avons respectés les dates de dépôt de dossier, car nous avons été représentés par un courtier, pour justifier de notre bonne foi auprès des vendeurs (étant rémunéré à la réussite, il avait tout intérêt à obtenir les accords de financement).

Nous avons des échanges mail de convocation afin de défendre notre dossier auprès des banques.

6 dossiers déposés mais 4 refus dont les attestations nous sont parvenus, les autres refus sont verbaux, le projet ne passe pas.

Nos vendeurs par l’intermediaire de leur agent immobilier étaient informés de l’avancement du dossier au quotidien, mais toujours oralement.

Par **amajuris**, le **28/02/2019** à **11:47**

mais vous n'avez pas respecté la date du 15 janvier 2019 ?

Par **Mtec**, le **28/02/2019** à **12:06**

Oui et non

1/ nous avions annoncé oralement 2 refus (donc pas d’écrit) mais nous avions encore un

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

espoir avec une autre banque.

2/ De plus, dans la promesse de vente il est stipulé que:
- si l’acheteur ne respecte pas la date, alors le vendeur dois mettre l’acheteur en demeure de lui répondre sous huitaine de justifier des réponses des banques.

- A défaut, l’acheteur peut, dans le délai de 8 jours, justifier des refus, et si les caractéristiques de la promesse de ventes (montant, durée, taux) sont respecté et que l’acheteur peut prouver qu’il à tout mis en œuvre pour obtenir son financement, alors il peut obtenir le remboursement de l’indemnité d’immobilisation.
Le vendeur ne nous a pas mis en demeure. Nous avons remis au fur et à mesure les attestations de refus

3/ comment justifier des refus avant de,les recevoir ? Pour les banques le client est le courtier, qui du coup a travailler pour rien et donc, il est très peu motivé aujourd’hui. Il a fallut insister lourdement pour recevoir directement les attestations. Et encore aujourd’hui sur les 6 banques il en manque 2 que nous savons être négative pour en avoir parlé aux banquiers directement.
Pourquoi les banques n’envoient pas les documents en temps et en heure nous n’en savons rien mais c’est ce qui nous met dans la situation actuelle.

Mais nous sommes de bonnes foi nous avons prévenu oralement et même après le 15 date butoir mais sans mise en demeure nous avons continué à essayer d’obtenir le prêt.

Par **Lag0**, le **28/02/2019** à **14:00**

Bonjour,
J'ai l'impression qu'il y a un certain malentendu sur le fonctionnement de la clause suspensive d'obtention de prêt et ce qui m'interpelle, c'est qu'il semble que les notaires entretiennent ce malentendu !

Dans le compromis, vous vous engagez à déposer une ou plusieurs demandes de prêt avant une certaine date.
A partir du moment où vous l'avez fait, vous avez rempli votre part du contrat.
Si vous n'êtes pas en mesure de présenter une offre de prêt acceptée avant la date butoir, la condition suspensive n'est pas levée et le compromis est alors caduc. En aucun cas, à ce moment là, le vendeur ne peut exiger la clause pénale.
Une réponse tardive de la banque n'est pas de votre fait tant que vous avez déposé votre demande en temps et en heure avec tous les documents nécessaires.

C'est seulement si vous commettez une faute que la clause pénale peut être appliquée, soit si vous ne déposez pas les demandes à temps ou si ces demandes ne sont pas conformes au compromis. A ce moment seulement, le refus du prêt ne peut permettre de faire jouer la clause suspensive et vous êtes alors contraint de poursuivre l'achat ou de dédommager le vendeur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **28/02/2019** à **17:13**

je me permets d'ajouter qu'avant de se lancer dans l'acquisition d'un bien immobilier, on se renseigne si on a les capacités financières de faire cette opération.
à vous lire, vous avez eu 6 refus pour 6 demandes, dont certains verbaux, ce qui signifie que vos capacités de remboursement étaient notoirement insuffisantes.

Par **Mtec**, le **28/02/2019** à **20:51**

Vous imaginez bien que notre dossier ayant été signé par agence immo, notre dossier a été vérifié bien avant, cette acquisition portait sur une reprise de société (murs et fonds) mais des éléments extérieurs au dossier n’ont pas permis de rassurer les organismes financiers.
On a beau croire en notre projet, malheureusement aujourd’hui les affaires ne laisse plus place à aucune incertitude.

Par **amajuris**, le **28/02/2019** à **21:02**

surtout que des emprunteurs ne pouvant plus rembourser, se sont retournés avec succès contre des banques pour leur avoir accordés des crédits sans avoir vérifié suffisamment leurs capacités de remboursement (soutien abusif).
après, on s'étonne que les banques ne prêtent qu'aux "riches" !

Par **Mtec**, le **28/02/2019** à **22:10**

J’entends et c’est un argument que je comprends
Mais je pense que si je devais vous décrire mon projet, ce serait trop long, et plus de public pour prendre part à cette conversation.

Maintenant, dans mon métier, il est plus facile de lever des fonds de plusieurs millions d’€, que des sommes inférieures au million.

Les premiers sont en général des grands groupes avec des fonds démesurés, et donc ils leur est plus facile de rassurer, nous aussi petit que nous sommes, les garanties que nous pouvons apporter ne sont pas à la même hauteur.

C’est la règle du jeux, il faut l’accepter, et continuer à avancer,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés