



## Compromis - annulation du prêt Immo

Par **Sophiepapouille**, le **07/04/2017 à 21:24**

bonjour à tous !

Je me permets de me tourner vers vous au sujet d'une situation juridique très compliquée :  
Nous avons signé un compromis de vente pour l'achat d'un terrain de construction le 13/12/2016.

Nous avons accepté l'offre de prêt en janvier 2017.

Le Maître D'œuvre nous a lâché il y a 1 mois juste avant le dépôt du permis de construire (il ne voulait pas faire des modifications de plan).

Il a sous évalué les travaux et tous les autres maîtres d'œuvre que nous avons vus nous demandent 20000-50000€ de plus !

Et pour ce complément là, impossible de financer le projet. La banque ne nous suivra pas sur ce montant.

Nous voulons nous désengager du compromis car impossible de financer le surplus.

La notaire nous demande une attestation de refus de prêt.

La banque ne peut nous fournir qu'une attestation d'annulation de prêt ...

Que pouvons nous faire ?

Une attestation d'annulation de prêt suffit elle à nous désengager du compromis sans indemnités pour le vendeur?

Mille mercis ....

Sophiepapouille

Par **Visiteur**, le **07/04/2017 à 22:00**

Bonsoir,

Oui, le notaire ne peut pas se contenter de ce document qui peut refléter une annulation à votre demande.

Dites leur qu'il vous faut au minimum une attestation d'impossibilité de vous accorder un prêt de x euros.

Avez vous vu un courtier ?

Par **Sophiepapouille**, le **07/04/2017 à 22:09**

Merci pragma pour votre réponse rapide !

Nous avons différents documents qui attestent que l'annulation du prêt ne nous est pas imputable :

- le mail du Maitre D'oeuvre qui abandonne sa collaboration
- l'AR du courrier de renvoi de tous les documents le concernant (propriété intellectuelle)
- le nouveau chiffrage sur devis d'un autre maitre D'oeuvre (le moins cher de tous ceux que nous vu depuis) : + 25 000€ TTC
- la banque nous propose de nous faire une attestation d'annulation de prêt mentionnent le REFUS de financement du complément des 25000€.

Le mot refus est je pense important...

Qu'en pensez vous ?

Nous avons vu un courrier : même verdict.

Les 25000€ supplémentaires ne sont pas financables.

Merci beaucoup !!

Par **Visiteur**, le **07/04/2017 à 22:21**

Délicat !

Car juridiquement on peut vous opposer le fait qu'un prêt vous était accordé.

""La clause sur la condition suspensive d'obtention figurant dans le compromis de vente doit mentionner le ou les prêts et leurs conditions : montant, durée, taux maximal du prêt, etc.

A noter : pour faire valoir un refus de prêt et bénéficier de la condition suspensive, le refus de la banque doit porter sur une demande correspondant au maximum aux indications mentionnées dans le compromis de vente. Il peut donc être utile d'avoir une idée de son financement avant la signature du compromis"".

Plutôt que de perdre l'indemnité d'immobilisation, avez vous envisagé de passer par un autre constructeur ou de prendre une partie des travaux vous mêmes?

Par **Sophieapouille**, le **07/04/2017 à 22:30**

Exactement pragma ... Très délicat !

D'autant plus que si nous passons par un constructeur, nous devons annuler l'offre de prêt (car code NAF architecture et non pas CCI). Et nous devons refaire un nouveau prêt ...

Nous avons démarché des constructeurs et nous ne passons pas non plus dans le budget :( Très cher ici en Alsace ...

Et si nous apportons comme preuves les mails de l'ancien Maitre D'oeuvre, les devis et le refus de la banque de financer le supplément ? Ceci ne suffit pas à dire que cette situation ne nous est pas imputable ?

Merci beaucoup ...

Par **Sophieapouille**, le **07/04/2017 à 22:48**

Oui l'offre avait été signée en février avec pour base l'offre chiffrée du Maitre D'oeuvre...

En revanche aucun fonds n'a été débloqué...

Par **Visiteur**, le **07/04/2017 à 22:51**

Ho pardon! J'avais oublié que vous aviez signé l'offre!  
Alors là, la banque ne peut que vous faire une attestation d'annulation.

Par **Sophiepapouille**, le **07/04/2017 à 22:53**

Pas de souci :)  
À moi de négocier avec la banque et son service juridique une attestation qui convienne à la notaire ...

Par **LEBRUN Karine**, le **12/04/2017 à 08:49**

Bonjour Sophiepapouille,  
je suis dans l'impasse comme vous, j'ai signé un compromis de vente le 27 décembre 2017 pour un terrain en lotissement. Ce terrain me paraissait bien mais je ne m'y connais rien. Quand le géomètre de mon constructeur est venu le voir, il a dit que la maison que j'avais choisi est irréalisable, il faut des murs de soutènement car ce terrain présente une pente de 2,60 m, et on peut y construire qu'une maison d'architecte ! Impossible pour moi, la banque me finance un modèle standard, et comme vous je ne peux pas emprunter plus, d'ailleurs je ne veux pas tomber dans un surendettement pour une maison, je suis seule avec 4 enfants. J'ai envoyé deux lettres recommandées au propriétaire et notaire mais pas de réponse. Le propriétaire est maire de la commune, il n'est pas content mais bon je ne vais pas acheter un terrain pour faire que du jardin ! le constructeur est en faute dans la mesure où il avait les plans du terrain depuis fin décembre, d'ailleurs il a tenté d'expliquer au maire mais c'est pas facile. J'aimerais savoir si vous avez pu trouver une solution ? J'ai rdv avec l'association Que choisir la semaine, au téléphone ils m'ont dit que normalement le devis de la maison doit être inclut dans le compromis, et que mon cas était particulier. J'en saurai plus la semaine prochaine. Par contre, il y a une nouvelle loi qui dit que tout lettre recommandé restée sans réponse dans un délai d'un mois fait office d'acceptation par l'administration. A bon entendeur ...

Par **LEBRUN Karine**, le **12/04/2017 à 14:11**

Je leur ai envoyé deux lettres recommandées, si je n'ai pas de réponses c'est qu'ils ne voient aucun inconvénient à la rétractation. Le tribunal est une administration.