



Refus de pret - L'agent immo exige de passer par son courtier

Par **joeone1**, le **09/01/2016** à **14:50**

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour l'achat d'un appartement.

La condition suspensive concernant l'obtention du prêt prévoit un prêt de 200 000€ sur 25 ans max à un taux max de 2,8%.

En cas de refus, je devrais envoyer 2 lettres de refus avant le 30 janvier.
20 000€ ont été séquestré par l'agent immobilier en guise d'acompte.

Les banques ont refusés de me suivre, j'ai envoyé 3 lettres de refus respectant les modalités décrites dans le compromis.

J'ai envoyé à l'agent immobilier par recommandé les lettres de refus dans les temps.

L'agent immobilier exige que je dépose un dossier auprès de son "courtier partenaire" pour autoriser la libération du séquestre.

Le notaire du vendeur a confirmé par mail à mon notaire cette demande.

Je sais que cette demande n'est pas légale.

Mais que faire ?

Je précise que l'agent à remis, dès le lendemain, la maison en vente sur plusieurs sites internet.

J'aimerais éviter de longues démarches pour récupérer simplement la somme séquestrée.

Merci d'avance de votre aide.

Par **catou13**, le **09/01/2016** à **17:36**

Bonjour,

Relisez le compromis mais en principe un seul refus de prêt suffit pour considérer que la condition suspensive n'est pas réalisée.

En outre je confirme que le vendeur(et à plus forte raison l'agence) ne peut vous obliger à

déposer un dossier dans d'autres établissements bancaires(par le biais d'un courtier ou pas) et ce même si le délai d'obtention du prêt court encore.
Rapprochez vous de votre Notaire. D'ailleurs quel est son avis suite au mail reçu de son confrère ?
Néanmoins que risquez vous à faire une dernière tentative si vous souhaitez toujours acquérir le bien immobilier ?

Par **joeone1**, le **09/01/2016** à **19:11**

Bonjour et merci de votre réponse.

Le compromis demande 2 refus dans la banque [XXX] ou tout autres établissements financiers.

J'ai transmis en recommandé 3 lettres de refus (respectant les modalités du compromis) de 3 banques différents, mais pas [XXX].

Mon notaire a été très surpris de la réponse de son confrère, il lui a répondu que j'avais respecté scrupuleusement les termes du compromis à lui d'en faire autant.

Concernant la dernière tentative, après des refus de toutes les banques consultés (5 "physiques" + plusieurs en ligne), nous avons accepté l'idée que notre projet était trop risqué et nous nous sommes résigner à l'annuler.

De plus, je n'ai pas confiance dans les courtiers (mauvaises expériences) et encore moins celui présenté par un intermédiaire ayant un intérêt dans le dossier.

Information supplémentaire vu avec mon notaire lors de la relecture du compromis, il y est inscrit que " le vendeur autorise dès à présent, au sequestre, le remboursement de l'acompte et lui donnant pleine et entière décharge."

Information qui rajoute encore plus d'incompréhension sur la demande du notaire et de l'agent et sur le refus de débloquer l'acompte.

Par **catou13**, le **09/01/2016** à **20:21**

Bonsoir,

Qui détient le dépôt de garantie que vous avez versé , le Notaire du vendeur ou l'agence immobilière?

Il appartient maintenant à votre Notaire de mettre la pression pour le récupérer, c'est son rôle. Ils vont sans doute un peu trainer pour la forme mais vous obtiendrez gain de cause (d'ailleurs le délai pour la restitution du DG devrait être mentionné dans le compromis, en général il est de 14 jours)

Cdt

Par **joeone1**, le **09/01/2016** à **20:34**

L'agence immobilière détient le séquestre.

(c'est bien pour cela que je pense que c'est l'agent qui exige de passer par son partenaire financier)

Le compromis indique une restitution immédiate et intégrale du dépôt de garantie.

J'attends donc vraiment le retour du notaire vendeur et vous tiens au courant

Par **joeone1**, le **15/01/2016** à **12:01**

L'agent refuse de me rendre l'acompte.

Malgré le fait que, dans le compromis, il est indiqué que le vendeur autorise dès à présent le séquestre à restituer l'acompte. L'agent exige "pour ce protéger" une lettre écrite du vendeur.

Mon notaire n'arrive pas à comprendre cette attitude, mais paraît assez "limité" dans son pouvoir d'action.

J'essaie une dernière "négociation" à l'amiable avant d'informer la DGCCRF, la société mandante de cet agent de le mettre en demeure et dans le pire des cas contacter le TGI.

Voyez-vous d'autres choses à faire ?

Merci

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **13:28**

Bonjour,

Il est vrai que le Notaire Vendeur et l'Agence se couvrent et préfèrent pour la restitution du DG obtenir le consentement de toutes les parties (vérifiez le compromis sur ce point)

Votre Notaire a-t-il reçu un courrier de son confrère confirmant que le Vendeur refuse la restitution du DG et dans l'affirmative pour quel motif ?

Il se dit limité mais a-t-il écrit au Notaire vendeur pour confirmer la non réalisation de la condition suspensive en joignant les justificatifs de refus de prêt et "officiellement" demander la restitution du DG ? Qu'il lui fasse un nouveau courrier pour le prévenir que vous envisagez d'adresser une lettre à la Chambre Départementale des Notaires (Ca fait toujours son effet !) Qu'il fasse dans la foulée un courrier recommandé avec AR à l'agence (qui d'ailleurs a remis le bien en vente sur internet) en lui rappelant qu'après l'expiration d'un certain délai après la demande de restitution du DG (14 jours il me semble), celui-ci produit des intérêts au taux légal majoré de moitié (article 3162-16 du Code de la Consommation).

Bref vous l'aurez compris il faut que votre Notaire mette la pression et sérieusement....

Par **joeone1**, le **15/01/2016** à **14:09**

Merci de votre réponse.

Le compromis indique bien que :

"En cas de refus de prêt dument notifié [...] le vendeur autorise dès à présent le séquestre à restituer l'acompte et lui donne pleine et entière décharge "

Mon notaire a bien écrit au notaire vendeur en joignant les justificatif de refus pour confirmer la non réalisation et la demande de restitution du DG.

Il a été informé, par mail, par son confrère et par l'agent que le vendeur "souhaite" que je dépose un dossier auprès du partenaire avant de débloquent le séquestre.

Dans une première réponse, il lui a juste demandé d'appliquer les termes du compromis que j'avais respecté de mon côté. Après un nouveau refus, il lui a répondu de manière plus détaillée et plus directe que la non restitution n'était pas justifiée, que la remise en vente du bien n'était possible que si le compromis était bien annulé et donc que le DG était rendu.

Le délai des 14 jours au delà desquels la non restitution du DG produisait des intérêts a été indiqué dans la 1er lettre recommandée indiquant le renoncement de l'achat du bien (avec l'article cité).

J'attends la réponse du notaire vendeur et si elle est négative, je parle de la chambre départementale des Notaires.

Par **catou13**, le **15/01/2016** à **15:43**

OK votre Notaire a fait ce qu'il fallait... ça devrait aboutir!!!

Cdt