



## Sequeste non restituer motif pret non conforme promesse de vente

Par **Su020**, le **13/06/2020** à **13:18**

Bonjour,

Suite à la signature d'une promesse de vente le 12/02/20 et un avenant de prorogation au 31/05/20 de la clause suspensive d'obtention de prêt signé le 10 avril 2020 , nous n'avons pas pu obtenir un prêt après plusieurs refus.

Nous avons donc fais parvenir nos lettre de refus au notaire et à l'agence immobilière avant le 31/05/2020.

Le notaire à accusé reception de notre courrier en nous demandant un RIB pour la restitution du sequestre et à priori demandé à l'agence le protocole pour la restitution le 26/05/2020.

L'agence m'a contacté pour me signaler que le propriétaire avait constaté que mes lettre de refus ne correspondait pas à la promesse de vente, j'ai expliqué que le montant sur la promesse était hors frais de dossier et de garanties c'est la raison pour laquelle le montant ne correspond pas.

Le bien étant de 255000€ + frais de notaire 20000€ = 275000€-6000€ (apport) = 269000€

interet : 1,56 durées 300 mois

Les banques nous on fait des courriers de refus pour montant de 273000€ montant emprunté taux 1,65 sur 300 mois.

Je ne vois pas où est le problème peut- il se permettre de garder le séquestre pour ce motifs?

merci par avance de votre retour.

Par **Visiteur**, le **13/06/2020** à **13:56**

Bonjour

Merci de préciser si vous avez signé une promesse ou un compromis ?

Car dans une promesse unilatérale de vente, les parties reprennent leur liberté si l'option

n'est pas levée par l'acquéreur alors que dans le cas du compromis, les parties restent liées à la réalisation des conditions suspensives.

[quote]

Je ne vois pas où est le problème[/quote]

Vous le dites vous même, le montant du prêt est différent.

La condition suspensive doit être précise : vous devez indiquer le **montant** et le **taux maximal du prêt ainsi que sa durée**.

Ce montant est égal au prix d'achat du bien + frais d'acte (souvent appelés frais notaire) + les frais de garantie + les frais de banque – l'apport personnel.

Même si l'acheteur fait des travaux qui seront inclus dans la demande de prêt, il faut le préciser lors de la signature du compromis et intégrer ces coûts.

**A défaut, la lettre de refus de prêt n'est- pas concordante avec le plan de financement.**

Il vous reste une possibilité de contrer. Le taux est également différent et le refus des banques pourrait aussi stipuler qu'elle ne vous accorde pas à 1.56% (condition du compromis).

Par **youris**, le **13/06/2020** à **14:10**

bonjour,

vous devez solliciter un prêt conforme à ce qui était prévu dans la condition suspensive de votre avant contrat.

quel est le montant et le taux d'intérêts du prêt prévu dans votre promesse de vente ?

salutations

Par **Su020**, le **13/06/2020** à **14:12**

Tout d'abord, merci pour votre retour.

Il s'agit d'un compromis de vente.

Le compromis indique uniquement le prix de vente à 255 000€, les frais d'acte de notaire a 20 000€, la provision pour frais d'emprunt n'est pas rempli soit un total de 275 000€.

Sur la rubrique plan de financement : deniers personnels 6000€, prêt bancaire 269 000€ total à financer 275 000€

Le taux à 1,56%

Les frais d'emprunt on fait augmenter le montant du prêt à emprunter et l'acquéreur se base sur les 269 000€

Merci beaucoup

Par **Visiteur**, le **13/06/2020** à **18:06**

Les banques devraient sans problème pouvoir vous refaire l'attestation de refus pour à 269.000 et 1,65%, car 4000 ne doit pas changer grand chose.