



Comment recupere notre depot de garantie, credit refusé...

Par **mimoune30**, le 27/10/2009 à 16:45

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente pour un terrain.

Si on demande 152 000 euros et que le credit est refusé, le notaire va t il nous demander les preuves des sommes engagées car le compromis de vente on avait mis comme clause que la somme maximale empruntée est de 145 000 euros.

Suis je dans mon droit si le credit est refusé pour 152 000 euros c'est a dire vais je pouvoir recuperer mon depot de garantie?

merci

Par **JURISNOTAIRE**, le 27/10/2009 à 19:57

Bonjour, Mimoune 30.

La protection de l'acquéreur devant avoir recours à un emprunt pour financer son acquisition immobilière, est assurée par la "loi Scrivner".

Le compromis mentionne notamment, comme "condition suspensive": le montant du prêt nécessaire à l'acquéreur, le type de prêt, son taux d'intérêts, sa durée, et autres caractéristiques utiles.

De ce fait, l'acquéreur a intérêt à "ouvrir le parapluie le plus grand possible", lors de la rédaction de son compromis, afin de se garantir une sécurité maximale.

Cette condition suspensive est comparable à un verrou qui empêche la porte de s'ouvrir:

- Si elle -et les autres conditions s'il en est prévu- se réalise, le verrou glisse, la porte s'ouvre, et la vente se réalise.

- Par contre, si la condition ne se réalise pas, si l'acquéreur n'obtient pas son prêt, le verrou reste tiré, et la vente ne se fait pas. L'acquéreur récupère alors son dépôt d'immobilisation (ou acompte), sous déduction des frais éventuellement déjà engagés par le notaire, et dont ce dernier justifiera.

Pour cela, l'acquéreur devra fournir au notaire une attestation de la banque -ou plusieurs banques- mentionnant son refus d'accorder un tel prêt, avec les caractéristiques bien définies (montant, durée...).

Mais -et il semble que ce soit votre cas de figure- si la banque accorde un tel prêt, pour le montant et sous les caractéristiques définies au compromis, la vente est parfaite et

l'acquéreur devra régulariser l'acte définitif.

Vous ne pouvez plus vous prévaloir après le compromis, d'avoir des besoins de financement supérieurs à ceux stipulés audit compromis.

Si le compromis ne vous garantit "que" pour 145.000 euros, et que la banque les accorde, bien que ce soit inférieur aux 152.000 euros dont vous dites maintenant avoir besoin, vous serez tenu d'acquiescer -faute d'un accord amiable avec le vendeur, et perte par vous de votre dépôt de garantie-.

Par contre, si la banque vous accorde les 152.000 euros que vous espérez, tout va bien pour vous. Idem si elle vous refuse les 145.000 euros.

Il fallait bien cadrer au préalable, avant toute signature, votre plan de financement.

Tout ceci doit être pleinement expliqué dans votre compromis, que je vous invite à relire.

Votre bien dévoué.

Par **mimoune30**, le **28/10/2009** à **12:18**

Bonjour et merci de votre réponse.

En tant que notaire, vous demandez quoi comme papier pour un refus de crédit? montant emprunté, taux et si on a d'autres crédits? pour quoi le crédit a été refusé? ou juste le paiement du refus du crédit?

merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/10/2009** à **14:31**

Bonjour, Mimoune 30.

Encore une fois, relisez votre compromis.

Celui-ci indique et prévoit certainement: si vous devez produire un ou plusieurs justificatifs du refus de vous consentir le prêt, si c'est par une ou plusieurs banques (pour éviter une attestation de refus "de complaisance", par votre banque habituelle).

Ce ou ces justificatifs doivent mentionner les caractéristiques du prêt refusé, telles qu'elles ont été définies dans la condition suspensive figurant au compromis.

Ils doivent vous notifier de façon explicite et non équivoque, le refus.

Il n'est pas besoin qu'ils soient motivés en mentionnant les raisons de ce refus.

Le seul fait même du refus, "verrouille" la condition suspensive, vous dégage de toute obligation envers le vendeur, et le compromis est annulé.

Votre bien dévoué.

Par **mimoune30**, le **28/10/2009** à **18:11**

Merci encore une fois de votre reponse.

Mais c'est vrai que j'avoue ne pas tout comprendre au compromis. On pensait sincerement n'avoir aucun soucis comme tous le monde je pense.

Il est noté sur le compromis:

[s]Condition suspensive d'obtention de pret en application des dispositions des articles L312-1A L312-36-chapitre II (credit immobilier) du livre III du code de la consommation relative a l'information et a la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.[/s]

"L'acquereur declare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1 er)

- organisme preteur: tous organismes bancaire
- montant maximum de la somme de empruntée: 145 000 euros
- durée maximum de remboursement: 26 ans
- Taux nominal d'interet maximum: 4,50 % l'an (hors assurance)
- Garantie offertes; privilege de preteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complementaire.

En consequence, le compromis est soumis en faveur de l'acquereur et dans son interet exclusif, a la condition suspensive de l'obtention d'un credit aux conditions sus-enoncées."

Voila ma question j'aimerais savoir si notre credit est refusé doit on dire au notaire le pourquoi? c'est a dire si trop de credit?
merci beaucoup.

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/10/2009** à **19:13**

Rebonjour, Mimoune 30.

Comme je vous le disais précédemment, "Il n'est pas besoin qu'ils (les refus) soient motivés, en mentionnant les raisons de ce refus".

Autrement dit, le notaire n'a pas à demander de la banque, "le pourquoi", le ou les motifs ou raisons du refus.

Quels que soient ces motifs ou raisons.

Tout est-il clair?

Votre bien dévoué.

Par **mimoune30**, le **28/10/2009** à **19:35**

ok , c'est clair

je vous remercie énormément d'avoir pris du temps pour nous.

Cordialement.

Par **mimoune30**, le **05/11/2009** à **07:32**

Bonjour je me permets de vous solliciter a nouveau:

notre credit a été refusé, j'aimerais savoir si nous allons etre reunis par le notaire avec le vendeur? ou sommes nous conviés que par le notaire sans le vendeur? auront nous d'autres frais a engager?

Désolé de vous deranger a nouveau mais l'office notarial ou nous reglons cette affaire est bien moins disposé que vous a nous renseigner..

merci infiniment.
Cordialement

Par **Pie12**, le **08/09/2015** à **11:38**

Bonjour,

Comment faire pour récupérer rapidement son indemnité d'immobilisation dans le cas d'un refus d'offre de prêt de la banque?

Par **gardou**, le **28/10/2015** à **17:32**

bonjour,

j'ai envoyé un refus de prêt en tps et en heure mais le notaire me dit qu'il est obligé d'attendre l'aval du vendeur pour me rendre la caution.

Le vendeur, lui, me met la pression et me demande d'aller voir d'autres banques pour obtenir un prêt.

Combien de tps cela peut-il prendre avant de récupérer les 10% versés au moment du compromis de vente ?