



## Possibilité de contestation d'un prêt immobilier

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons signé fin aout un compromis de vente pour une maison à la Réunion. Nous avons confié notre dossier à un courtier local à qui nous avons détaillé notre demande. Parmi ces précisions figuraient notre volonté de ne pas dépasser 1400/1500 eur de remboursement mensuel, et surtout notre intention de souscrire un prêt 1% de 9000 eur auprès de l'employeur de ma femme que nous voulions lier avec le prêt principal.

Le courtier a oublié de préciser cela aux banques.

Nous avons eu beaucoup de refus, une des banques a accepté de nous financer mais sans prendre en compte le prêt 1%.

Résultat : nous devrions cumuler les 2 prêt, ce qui nous amène à des mensualités de 1700 euros pendant 4 ans ! et surtout la banque n'avait pas réellement toutes les cartes en main lors de son étude, n'ayant pas ce critère important d'endettement parallèle.

Nous souhaiterions aujourd'hui nous désister de la vente, ne souhaitant pas payer aussi cher de mensualités. Pouvons-nous dénoncer l'offre de prêt ? Est ce trop tard étant donné que nous avons signé un peu naïvement la lettre d'accord en pensant que le prêt 1% serait intégré ensuite (je précise que nous n'avons pas signé ni même vu l'offre de prêt détaillée) ? Nous nous retrouvons aujourd'hui obligé de signer un crédit avec lequel nous ne sommes pas d'accord mais qui rentre dans les conditions "acceptables" par le notaire, le désistement semble donc compromis, du moins sans perdre notre dépôt de garantie de 11000 euros.

Merci pour votre aide.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Résultat : nous devrions cumuler les 2 prêt, ce qui nous amène à des mensualités de 1700 euros pendant 4 ans ! et surtout la banque n'avait pas réellement toutes les cartes en main lors de son étude, n'ayant pas ce critère important d'endettement parallèle.

Nous souhaiterions aujourd'hui nous désister de la vente, ne souhaitant pas payer aussi cher de mensualités. Pouvons-nous dénoncer l'offre de prêt ? Est ce trop tard étant donné que nous avons signé un peu naïvement la lettre d'accord en pensant que le prêt 1% serait intégré ensuite (je précise que nous n'avons pas signé ni même vu l'offre de prêt détaillée) ? Nous nous retrouvons aujourd'hui obligé de signer un crédit avec lequel nous ne sommes pas d'accord mais qui rentre dans les conditions "acceptables" par le notaire, le désistement semble donc compromis, du moins sans perdre notre dépôt de garantie de 11000 euros.

Pas moins de trois problèmes sont posés dans votre histoire, je vais donc essayer d'être le plus clair possible.

-Contre le courtier: Manifestement, ce dernier a commis une faute dans le mandat que vous lui avez confié. Mais le courtier, en matière de crédit, n'est qu'un tiers transparent, autrement dit, en aucune manière sa faute n'est susceptible de vous permettre d'annuler le crédit ainsi que le compromis.

Si vous voulez agir contre lui, vous pouvez mais cela se fera d'une manière indépendante par rapport au problème du crédit et de la vente immobilière.

-S'agissant du crédit, si vous avez signé l'offre préalable de crédit, il va être difficile d'obtenir son annulation. IL faudrait démontrer que vous avez commis une erreur sur les qualités substantielles dans la conclusion de ce contrat: Autrement dit, il va falloir démontrer, par des arguments objectifs et presque irréfutables que vous pensiez que ce crédit allait être lissé avec le crédit à 1%. Il faut que quelque part, vous apportiez la preuve que l'on vous a induit en erreur. C'est très délicat à prouver. Théoriquement possible mais pratiquement très difficile.

-S'agissant de la vente immobilière, il faut voir ce que prévoit précisément la condition suspensive relative à l'obtention du crédit. Si déjà dans le compromis de vente, vous avez fait valoir dans la clause votre volonté d'obtenir un crédit d'une mensualité inférieure à 1500 euros, alors la simple signature d'un crédit dépassant les 1500 euros associée au fait que les autres crédits ont été refusés devraient vous permettre de prouver la caducité de la condition suspensive et par là même, vous rétracter de l'offre de vente et récupérer votre dépôt de garantie.

Si en revanche, la condition suspensive ne prévoit pas les modalités du crédit que vous deviez obtenir, alors à partir du moment où un établissement bancaire vous a fait une offre de crédit, et que vous ne souhaitez pas conclure la vente, alors vous perdez le dépôt de garantie.

Très cordialement.