



## Compromis de vente signé et refus de prêt

-----  
Par Ca69

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente pour un montant maximal emprunté de 235 000 ?.

Notre banque nous refuse le prêt.

Sur la lettre de refus, notre banque mentionne la somme de 238 000 ? (avec la bonne durée et le bon taux conformément au compromis), me précisant qu'il y a les frais bancaires à rajouter.

Est ce le notaire peut refuser d'annuler le compromis pour une différence de 3000 ? ?

Est il préférable de demander un nouveau courrier avec le bon montant à notre banquier (comme prévu au départ, emprunt de 230 000 ? demandé au banquier)?

Tout cela nous tracasse beaucoup car nous ne voulons pas devoir payer les 10% de cette vente.

Je vous remercie par avance pour votre réponse et votre aide qui j'espère nous rassurera.

Cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet, le refus doit porter exactement sur les mêmes caractéristiques que celles inscrites au compromis (montant, durée, taux max).

Ce n'est pas le notaire qui annule le compromis. C'est le vendeur et/ou le juge.

-----  
Par Ca69

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Entendu, je vais donc contacter ma banque pour obtenir le courrier conforme.

En espérant que cela ne pose pas de souci...

Le notaire m'a dit qu'un simple mail avec le courrier de refus de prêt leur suffisait à annuler le compromis. Et que je recevrais un retour par mail de leur part pour nous confirmer que le compromis était annulé.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Est-ce que vous n'étiez pas tenus de solliciter plusieurs banques, et donc de présenter au moins deux refus de prêt ?

-----  
Par yapasdequoi

Le notaire devra obtenir l'accord du vendeur... S'il refuse il faudra demander au tribunal.

-----  
Par Ca69

Le notaire a vérifié dans le compromis, nous devons fournir un refus d'une seule banque.

-----  
Par Ca69

Si le refus de la banque est en tout point conforme au compromis, le vendeur a quel intérêt de refuser ?

-----

Par Ca69

Les vendeurs vont souvent en procédure pour un refus de prêt ? Sachant que ces vendeurs ont un prêt relais actuellement donc je doute que ce soit judicieux de perdre du temps au niveau judiciaire. Qu'en pensez vous ?  
Merci par avance pour vos réponses éclairées.

-----  
Par yapasdequoi

Aucune idée.  
Certains vendeurs s'accrochent en dépit du bon sens.  
Faites déjà établir l'attestation de refus pour le montant prévu.

-----  
Par Ca69

Oui, merci pour votre retour. Je vais faire le nécessaire pour l'attestation avec le montant d'emprunt demandé initialement.  
Le notaire n'a pas l'air inquiet, il me disait que la lettre de refus faisait annuler la procédure, ca a l'air courant actuellement.  
On espère ne pas avoir de souci, bien stressant tout ça.

-----  
Par Isadore

Le notaire a un devoir de conseil à l'égard des deux parties s'il est le seul sur la vente. Cela inclut donc d'expliquer aux vendeurs quand il faut renoncer. Il ne peut pas obliger les gens à suivre ses conseils mais la plupart des clients ont ce bon sens.

-----  
Par Ca69

Merci pour votre réponse, c'est rassurant.  
Si le compromis n'exige qu'un seul refus de la banque, le vendeur ne peut pas en exiger un second ?

-----  
Par yapasdequoi

Non le vendeur ne peut pas exiger un second refus.  
Mais il peut bloquer le compromis. Et dans ce cas, seul le juge pourra vous libérer de votre engagement.

-----  
Par Ca69

Ok, merci pour ces précisions. On espère ne pas en arriver là. La situation est déjà assez embêtante comme ça.  
Mais si le vendeur ne s'y oppose pas, on peut voir le compromis annuler rapidement ?

-----  
Par yapasdequoi

C'est le notaire qui peut vous répondre.

-----  
Par Ca69

Effectivement, le notaire m'a dit que le compromis était annulé à réception de la lettre de refus de prêt. A l'écouter, la procédure est simple

A votre avis, j'attends le nouveau document de la banque avec le montant conforme au compromis. Ou je peux tenter de transmettre au notaire le document déjà reçu mais qui est en décalage de 3000 ? sur le montant de l'emprunt ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous faites comme vous voulez. Il n'y a rien d'automatique.

-----  
Par Ca69

Oui bien sûr,j'entends bien. J'appellerais le notaire avant d'envoyer le document, ce sera peut être plus sage.