



Incompréhension condition suspensive prêt

Par emonia

Bonjour,

J'ai signé le compromis de vente pour un appartement le samedi 20 mai, à l'agence immobilière et électroniquement (via code que j'ai reçu sur SMS)

ce que je ne comprends pas c'est la précision du taux dans la condition suspensive....

les termes exactes sont : -avoir reçu une ou plusieurs offres de prêt d'un montant maximum de 105000 pour une durée maximum de 25 ans, au taux maximum hors assurance de 3,40 la première année.

Si je demande un prêt de 100000 au lieu de 105000 , on ne pourra pas me le reprocher en cas de refus, contrairement à une demande d'un prêt d'un montant supérieur.

par contre pour le taux je ne comprends pas, on me propose au minimum du 3.60, voir du 3.75 : dois-je comprendre que si je refuse un prêt à 3.35% mon refus ne sera pas accepté // si je refuse un prêt à 3,50 mon refus sera valide....

ou ça signifie simplement que je dois obligatoirement fournir un refus de prêt sous les 3,60.... dans ce cas là l'AI a volontairement mis ce taux pour me créer un préjudice ??

si vous pouvez m'éclairer sur cela je vous en serai reconnaissant

au vu de cela j'envisage me rétracter ... j'ai signé samedi, si je comprends, j'ai jusqu'à mardi pour envoyer la LLAR ?
merci

Par AGeorges

Bonjour Emonia,

Voilà comment il faut comprendre la clause du compromis.

D'abord, vous annoncez que pour pouvoir acheter, vous avez besoin d'un prêt.

Ensuite, vous dites que vos capacités financières vous permettent, du fait de ce que l'on appelle la quotité d'endettement, d'obtenir un prêt de 105.000?, payé en 25 ans, à condition que le taux hors assurance ne dépasse pas 3.4%.

Si vous déposez :

1. Une demande de prêt de 105.000? (ou moins) sur 25 ans que la banque vous propose seulement à 3.3% Et que la banque vous refuse ce prêt, vous ne POUVEZ PAS invoquer ce refus pour vous dégager. Cela veut dire que vous n'avez pas bien estimé vos capacités financières et le vendeur n'a pas à en souffrir.

2. Une demande de prêt de 105.000? (ou moins) sur 25 ans que la banque vous propose à 3.5% ou plus :

- Si la banque accepte, vous avez sous-estimé vos capacités, mais vous avez votre argent et vous pouvez acheter,
- Si la banque refuse, alors, elle vous fera une attestation de refus de prêt et comme les conditions sont plus mauvaises que celles prévues dans la promesse, la condition suspensive sera respectée et la promesse sera annulée. Vous ne serez plus engagée.

Est-ce plus clair ainsi ?

Par emonia

D'accord tant que je n'ai pas de refus sous le taux indiqué, c'est tout bon....

Déjà déposé le dossier dans deux banques (accord de principe pour ma banque caisse d'épargne mais avec un taux de 3.75 et attende la hausse du taux d'usur du 1er juin pour déposer le dossier)

rendez vous avec deux autres banques la semaine prochaine ...

c'est pas évident en ce moment