



Retrait prêt immobilier

Par Jok68

Bonjour,

Actuellement sous compromis de vente, je souhaiterais me retirer de celle-ci par la condition suspensive de non obtention de prêts, J ai déjà eut un refus de la part d'une banque, mais il me semble qu'il en faut 3 pour que celle-ci se réalise. Pourriez-vous me confirmer ceci ? L'échéance de la condition suspensive est dans une semaine.

Est-ce qu'une autre solution est envisageable pour se retirer (amiable) ? Je précise que le compromis de vente a été signé en ligne (informatiquement) et qu'il n'y a pas eu de dépôt de garantie à la signature.

En vous remerciant pour vos contributions.

Par TUT03

Bonjour

que disent les conditions suspensives précisément ? il faut vous baser sur ces écrits, un refus, trois refus, dans des établissements bancaires désignés ? quel montant ? quel taux ?

Par janus2

Bonjour,

Sans précision dans le compromis, un seul refus de prêt suffit (jurisprudence). Pour qu'il soit nécessaire de présenter 3 refus, il faut que ce soit précisé au compromis.

Par Jok68

Entendu, je vous transmet exactement ceux qu'il y est mentionné :

D ? DECLARATION DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter.

E ? CARACTERISTIQUES DES PRETS

L'ACQUEREUR déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

Montant global des prêts à solliciter : 124.250 ?

Taux d'intérêt maximum (hors frais de dossiers, d'assurance et d'hypothèque) : 5 %

Durée du prêt : 25 ans

F ? ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITES PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR entend solliciter ce ou ces crédits par des démarches personnelles auprès des organismes financiers de son choix et notamment auprès des organismes suivants : CREDIT MUTUEL 3 PAYS

Ou toute autre banque.

CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'ACQUEREUR et dont les caractéristiques ont été définies au paragraphe E ci-avant.

Cette condition suspensive est stipulée au seul profit du bénéficiaire.

G ? DUREE ET REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La durée de validité de la présente condition suspensive est fixée ci-après, étant entendu que,

conformément à l'article L 313-41 du Code de la Consommation, elle ne peut être inférieure à 30 jours à compter de la date de signature du présent acte. Date d'échéance : 24/10/2022

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le bénéficiaire aura obtenu, dans le délai fixé ci-avant, un ou plusieurs prêts couvrant le montant global de la somme à financer par emprunt et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe E.

H ? PROROGATION EVENTUELLE DE LA DUREE

Si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'ACQUEREUR formulée par écrit et acceptation écrite du VENDEUR.

I ? OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'engage à faciliter l'instruction des dossiers de prêts et à effectuer dans les plus brefs délais toutes les démarches lui incombant directement, afin de ne pas augmenter la durée d'immobilisation des biens à vendre, laquelle pourrait constituer pour le VENDEUR un préjudice financier très grave.

J ? NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu au paragraphe G, sans que ce défaut incombe à l'ACQUEREUR et sauf renonciation par ce dernier à ladite condition dans la forme prévue au paragraphe K, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre. En revanche, si la non obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'ACQUEREUR comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêts, le VENDEUR pourra demander au Tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l'article 1304-3 du Code Civil avec attribution de dommages intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre. Dans cette éventualité, l'ACQUEREUR devra également indemniser la Société NEXITY du préjudice causé par cette faute.

K ? RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE

Si l'ACQUEREUR décide de renoncer à la présente condition suspensive, soit parce que le montant total des prêts offerts est inférieur à celui des prêts sollicités, soit pour des raisons de pure convenance personnelle, il devra le notifier au rédacteur des présentes avant l'expiration du délai fixé au paragraphe G. Cette notification, formulée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, devra obligatoirement contenir la mention manuscrite prévue par l'Article L 313-42 du Code de la Consommation.

L ? RETROACTIVITE DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Il est expressément convenu entre les parties que la condition suspensive produira un effet rétroactif à la date de signature des présentes. Par dérogation au 2ème alinéa de l'article 1304-6 du Code Civil, l'accomplissement de la condition suspensive n'aura aucune incidence sur la date du transfert de propriété à intervenir et de ses effets, tels que prévus à l'article IV ? RÉITÉRATION

IV -REITERATION

La réitération de l'acte sous-seing privé aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagné du paiement du prix et du versement des frais, dans les délais ci-dessus, sous réserve de l'obtention par le notaire de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte.

Au plus tard le : 10/11/2022

Par Jok68

Il est mentionné dans la condition suspensive l'obtention du prêt auprès d'une banque spécifique ou autre banque. Du coup si j'obtiens un seul refus d'une autre banque, cela sera accepté ?

Dans celle-ci, il doit être précisé le motif du refus dans la lettre de la banque et correspondre aux mentions de la condition suspensive ?

Je vous remercie.

Par Jok68

Je précise enfin, qu'il s'agit d'un notaire en commun.

Du coup, que me conseilleriez-vous idéalement pour se retirer au plus vite ? Faire parvenir la lettre de refus bancaire ou demander une prorogation de la condition suspensive dans les meilleurs délais ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Est-ce que le refus porte exactement sur les mêmes caractéristiques de prêt (montant taux durée) indiquées au compromis ?
Si c'est le cas, vous l'envoyez par courrier RAR au notaire.

Par Jok68

Sur la durée oui(25 ans), sur le taux non, mais mon taux d'endettement dépasse les 33% au delà duquel une banque ne peut normalement délivrer de prêt, suite au taux d'usure.

Par yapasdequoi

sur le taux non
Veuillez préciser !
Il dépasse 5% ???

Par Jok68

Il s'agissait d'un taux proposé de 2,3%.
Cependant, je viens de réclamer ma lettre de refus et la banque me dit que le délai de 2 mois est écoulé depuis le rdv car les conditions ont changés.
Je ne sais plus quoi faire, sachant que la date butoir de réalisation de la condition suspensive est lundi prochain.

Que se passe-t-il après cette date si je ne proroge pas le délai et ne présente pas d'offre de prêt de refus ? Est-ce que la vente est automatiquement annulée sans indemnités, comme le présente le paragraphe K ?

Suite compromis :

H ? PROROGATION EVENTUELLE DE LA DUREE

Si les parties décidaient, pour des raisons de pure convenance personnelle, de proroger conventionnellement la durée de la présente condition suspensive, cette prorogation ne pourrait se faire que sur demande expresse de l'ACQUEREUR formulée par écrit et acceptation écrite du VENDEUR.

I ? OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'engage à faciliter l'instruction des dossiers de prêts et à effectuer dans les plus brefs délais toutes les démarches lui incombant directement, afin de ne pas augmenter la durée d'immobilisation des biens à vendre, laquelle pourrait constituer pour le VENDEUR un préjudice financier très grave.

J ? NON REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Si la condition suspensive n'est pas réalisée dans le délai prévu au paragraphe G, sans que ce défaut incombe à l'ACQUEREUR et sauf renonciation par ce dernier à ladite condition dans la forme prévue au paragraphe K, chacune des parties retrouvera sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part et d'autre. En revanche, si la non obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'ACQUEREUR comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêts, le VENDEUR pourra demander au Tribunal de déclarer la condition suspensive de prêt réalisée, en application de l'article 1304-3 du Code Civil avec attribution de dommages intérêts pour le préjudice subi du fait de l'immobilisation abusive des biens à vendre. Dans cette éventualité, l'ACQUEREUR devra également indemniser la Société du préjudice causé par cette faute.

L ? RETROACTIVITE DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Il est expressément convenu entre les parties que la condition suspensive produira un effet rétroactif à la date de signature des présentes. Par dérogation au 2ème alinéa de l'article 1304-6 du Code Civil, l'accomplissement de la condition suspensive n'aura aucune incidence sur la date du transfert de propriété à intervenir et de ses effets, tels que prévus à l'article IV ? REITERATION.

IV -REITERATION

La réitération de l'acte sous-seing privé aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le

caractère définitif de la vente, accompagné du paiement du prix et du versement des frais, dans les délais ci-dessus, sous réserve de l'obtention par le notaire de toutes les pièces, titres et documents nécessaires à la perfection de l'acte.

Au plus tard le : 10/11/2022

Par yapasdequoi

Il faut demander une réponse formelle à la banque. C'est quoi ce délai de 2 mois ? Si c'est un refus, il n'y a plus de délai !

Vous n'avez consulté qu'une seule banque ?

Vite déposez d'autres dossiers et voyez éventuellement un courtier.

Par AGeorges

Bonsoir Jok,

E ? CARACTERISTIQUES DES PRETS

L'ACQUEREUR déclare que ses ressources lui permettent de solliciter ces prêts et qu'il se propose de les contracter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement, soit :

Montant global des prêts à solliciter : 124.250 ?

Taux d'intérêt maximum (hors frais de dossiers, d'assurance et d'hypothèque) : 5 %

Durée du prêt : 25 ans

Vous avez déclaré dans ce document, selon les termes ci-dessus, que vos ressources vous permettaient ...

Ceci, avec un taux de 5%. Or, le taux proposé par la banque était de 2,3% (donc bien moins cher) et malgré tout, vous dépassiez le plafond.

Vous n'avez PAS BIEN LU cette clause et fait une fausse déclaration. Désolé. Votre vendeur risque de ne pas vous rater.

F ? ORGANISMES FINANCIERS SOLLICITES PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR entend solliciter ce ou ces crédits par des démarches personnelles auprès des organismes financiers de son choix et notamment auprès des organismes suivants : CRxxx MUxxx

3 PAYS

Ou toute autre banque.

Curieuse clause. on vous dit "des établissements financiers" et on n'en cite qu'un seul.

[paragraphe précédent corrigé, j'ai compris les 3 pays. Magnifique région]

A ce niveau, vous n'avez rien qui vous permette de lever une clause suspensive. Comme vous a dit Yapasdequoi, dépêchez vous de déposer d'autres dossiers "à réponse rapide".

Mais si une banque vous a refusé j'ai des doutes.

Par Jok68

Yapasdequoi,

Une réponse formelle de refus ? Pour qu'il y ait validité, il faut une réponse écrite fournie par la banque que je renvoie en AR à l'agence et au notaire.

Ce délai correspondait à un refus que j'avais eut par mail.

J ai consulté 2 banques, celle du refus et la banque qui souhaite me financer (CM 3 pays).

Cette dernière m a déjà fait une étude de financement valable, qui reste à être validée en offre.

Je précise que je souhaite me retirer du compromis, car j ai pris connaissance d un bien qui me correspondrait bien d avantage.

Je vois ma conseillère de CM 3Pays demain pour parler de ce projet.

Par Jok68

AGeorges,

La banque 3 pays est le nom de l'agence locale du groupe Cxxxxxx. Donc c'est cette dernière où tout autre banque. SJe pense, sans qu'il n'y est d'obligation.

Si il y a prorogation, j'aurais un délai de clauses entendu non ?

Par yapasdequoi

En fait vous souhaitez vous désister pour convenance personnelle ? Si vous demandez une prorogation, les indemnités dues au vendeur risquent d'être encore plus lourdes, puisque vous l'aurez bloqué encore plus longtemps.

Surtout que votre "refus" ne me semble pas très bien ficelé.

Le mieux c'est de jouer franc-jeu et de dire la vérité.
Mais c'est vous qui voyez.

Si vous avez le même notaire que le vendeur, il ne va pas tellement vous aider.

Par AGeorges

Bonsoir Jok,

(Merci pour l'histoire des 3 pays, j'avais corrigé mon texte initial mais sans doute en même temps ...).

Bon, ce qui est clair, c'est qu'il vous faut UN SEUL REFUS. Mais ce refus doit :

1. - être officiel
2. - être conforme à la clause que vous avez signée.

Et pour l'instant, aucune de ces deux conditions n'est vérifiée.

N'oubliez pas qu'une fois le compromis signé, vous avez 10 jours pour annuler, mais qu'après, il n'y a plus que les clauses suspensives.

Donc votre seule chance reste que la banque listée dans le compromis vous refuse le prêt.
Comme il me semble que cela n'est pas clair pour vous, je le répète :

Vous avez "promis" que vos revenus vous permettaient de payer un crédit sur 25 ans, à la condition que le taux ne soit pas supérieur à 5%.

Evidemment, si le taux était supérieur, et que vous n'avez pas le choix, parce que la banque vous l'impose, vous ne seriez plus responsable du refus.

Mais le taux que la banque vous a proposé est de 2,3%. Dans ce cas, vous avez signé le fait que vos revenus vous permettait d'honorer un tel emprunt. Or il a été refusé par la banque.

Pour moi, cela veut dire que vous avez promis quelque chose que vous ne pouvez pas tenir. Et donc la clause suspensive n'est pas applicable.

Désolé.

En plus, il est trop tard pour changer d'avis.

La seule chance qu'il vous reste est que :

- Le CM3P vous propose un prêt de plus de 5%
- et que ce prêt vous soit refusé.

Alors, la clause suspensive peut s'appliquer.

Sinon, vous vous retrouvez à être obligée d'acheter un bien sans avoir d'argent pour le payer ... c'est difficile.
Il ne restera plus que la négociation, mais vous risquez d'avoir des pénalités.

J'espère me tromper !

Par Jok68

Yapasdequoi

Oui on peut dire ça.

Avant de me désister, il faut que je sois sûr que la banque est prête à me suivre sur le bien que j aimerais acquérir, qui est affiché 20K de plus. Dans le cas contraire, je souscrirai l offre à 2,1% qu elle m as proposé il y a 1 mois.

Dire la vérité ne me servirait à rien, sachant que la seule manière de me désister est de faire valoir la clause de non obtention du prêt. D autant plus qu il s'agit d'un notaire en commun.

Par yapasdequoi

Alors préparez vous à indemniser ce vendeur qui démontrera avec facilité que ce refus est de complaisance.

Par AGeorges

Bonjour Jok,

Dans le cas contraire, je souscrirai l offre à 2,1% qu elle m as proposé il y a 1 mois.

Vous voulez dire que vous accepterez le principe d'acheter la première maison et d'oublier celle à 20K de plus.

Il me semble que vous avez dit que cette 'offre' n'avait pas été matérialisée ? Tant qu'elle ne l'est pas, vous n'avez aucune garantie. La seule espérance serait que si le taux de 2,1% de CM3P est plus bas que celui de l'autre banque qui vous a refusé votre dossier, il est possible que les mensualités soient plus basses, et que votre taux d'endettement soit acceptable. Mais si vous étiez au dessus de 33%, ça va être juste ...

En tous cas, même si CM3P vous suit pour la 2e maison avec les 20K de plus, vous n'avez toujours rien qui vous permette d'activer la clause suspensive pour la 1e maison.

Cela veut-il dire que vous acceptez déjà de payer les pénalités ? Les avez-vous estimées ?

Par Jok68

AGeorges,

Le refus du taux à 2,3% est une autre banque qui me l'as édité il y a 2 mois (la sxxxxxxx gxxxxxx)

A moins d un arrangement avec cette dernière pour qu elle m edite un refus de prêt conforme au compromis, ce qu il semble compliqué vu le délai qu il me reste...

Je comprends qu il m est désormais impossible de me retirer de suite et de ne pas dès aujourd'hui, envoyer une prorogation du délai de la clause en A/R.

Par AGeorges

Jok,

Aucune banque ne vous fera un refus de prêt par complaisance.

Et de plus, comme je vous l'ai dit, le prêt à 2,3% (refusé) ne peut PAS être pris comme condition suspensive à cause du paragraphe E. Je vous ai expliqué pourquoi.

Vous pouvez juste espérer que CM3P acceptera votre dossier sur la 1e maison. Cela ne vous empêche pas de demander la prolongation du délai en LRAR puisqu'il vous manque un peu de temps pour finaliser ce prêt.

Croisons les doigts pour que vous l'obteniez.

Par Jok68

L offre du CM3P à 2,1%, correspond à un taux d endettement dépassé, mais recevable d'après ma conseillère.
Il y a moyen que cela passe, car le directeur de l agence est le père de l agent qui m'a fait visiter le bien...

Je l espère.

Sinon c'est 10% de la somme total de dommages et intérêts ?

J hésite à consulter un avocat spécialisé en immo pour trouver une solution...

Sans indiscretion, vous êtes avocat de métier ?

Merci infiniment pour vos contributions.

Par Jok68

L offre du CM3P à 2,1%, correspond à un taux d endettement dépassé, mais recevable d'après ma conseillère.
Il y a moyen que cela passe, car le directeur de l agence est le père de l agent qui m'a fait visiter le bien...

Je l espère.

Sinon c'est 10% de la somme total de dommages et intérêts ?

J hésite à consulter un avocat spécialisé en immo pour trouver une solution...

Sans indiscretion, vous êtes avocat de métier ?

Merci infiniment pour vos contributions.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le directeur de l'agence qui émet l'offre de prêt, c'est un service central de la banque (justement pour éviter ce type d'"arrangement")

Si la banque vous fait une offre en dépit des règles, elle est en tort et risque gros, il y a donc peu de chances qu'elle le fasse.

De même pour un "refus de complaisance".

Ce qui est regrettable c'est que votre compromis ne prévoit pas de "clause pénale" Donc les indemnités qui sont habituellement de 10% seront déterminées par le tribunal. Donc possiblement plus élevées.

Encore une fois, prendre le même notaire que le vendeur est déconseillé (surtout que ça ne coûte pas 1 centime de plus).

Par Jok68

Entendu, il n y a plus qu'à croiser les doigts pour que ça passe du coup et qu'ils acceptent la prorogation.

Oui j'avais vu pour le notaire, cependant comme il est bien noté, je pensais qu'il serait bien impartial.

Pensez-vous que ça vaille la peine de prendre un avocat spé immo, pour me débloquer de cette affaire, si l offre de prêt serait refusée ?

Le compromis a été signé informatiquement et non chez le notaire. Je ne sais pas si cela représente un vice de forme.

Par yapasdequoi

Non, pas de vice de forme.

Par AGeorges

Bonsoir Jok,

J'étais absent en journée.

Entendu, il n y a plus qu'à croiser les doigts pour que ça passe du coup et qu'ils acceptent la prorogation.

c'est aussi l'intérêt du vendeur que de ne pas vouloir tout recommencer. Je ne pense pas que ce côté pose vraiment problème. Ce qui me gêne le plus, c'est si le CM3P vous refuse de prêt. Et la tendance n'est pas favorable, comme vous l'a très bien expliqué Yapasdequoi.

Et une nouvelle fois, si le CM3P refuse le prêt, vous ne pourrez pas faire jouer la condition suspensive, puisque le taux est de 2,1% (donc moins de 5%). La prochaine fois, il faudra faire attention à ce type de clause qui est un vrai piège. Grosso modo, on peut dire que "Le refus du prêt permet d'annuler le compromis SAUF SI ...". Et si vous n'analysez pas à fond ce SAUF SI, vous pouvez tomber dans un piège. C'est votre cas ici.

Oui j'avais vu pour le notaire, cependant comme il est bien noté, je pensais qu'il serait bien impartial. Un notaire est impartial par obligation. Mais dans un premier temps, il rédige un compromis pour les gens qui lui ont demandé. Et il y met des clauses qui protègent le vendeur. Après, si l'acheteur ne dit rien, c'est que les clauses lui conviennent. Une nouvelle fois comme l'a dit Yapasdequoi, pas besoin d'aller chercher un avocat spécialisé que vous devrez payer. Prenez votre propre notaire. Après le compromis, il y aura l'acte de vente. Et c'est au moins aussi important que le compromis, ce dernier sera ensuite oublié. Et comme les notaires doivent se partager les honoraires de l'opération, cela ne vous coûtera rien (ou presque).

Le compromis a été signé informatiquement et non chez le notaire. Je ne sais pas si cela représente un vice de forme. Vous avez eu la réponse pour le vice de forme. Il aurait été possible d'analyser le délai de rétraction suite à une signature 'digitale', mais c'est trop tard aussi.

Par Jok68

Bonsoir,

Au dernière nouvelle :

Suite au rdv bancaire, la banque me dit que les taux ont changé depuis sa dernière émission d'offre et qu'elle aura une réponse de sa direction ces prochains jours.

Sur le retour de l'agent immo :
Il me dit oralement qu'il n'y a pas de soucis à avoir avec ce délai de clause de non obtention (lundi) et qu'il attend l'offre de la banque qu'elle soit positive ou négative...

Je m'interroge sur la valeur juridique de ces propos, au cas où les vendeurs ou le notaire décidaient d'une indemnisation du fait de la non obtention du prêt hors délai de clause.

Par yapasdequoi

Les propos d'un agent immobilier sont "commerciaux" = il dit souvent ce que son client a envie d'entendre. Donc n'y mettez pas trop d'importance.
Ni le notaire (!) ni le vendeur ne peuvent décider d'une indemnisation, le vendeur (pas le notaire) doit le demander au tribunal et c'est le juge qui décidera.

Par Jok68

Entendu, c'est vrai, d'autant plus que l'agent que j'ai eut au tel ne s'en inquiétait aucunement, au contraire !

J hésite néanmoins à demander une prorogation au notaire et au vendeur (agence), car ça va éveiller la curiosité du vendeur...(il est à l'étranger actuellement)

Ceci car il n'est pas tenu d'accepter la prorogation.
Aussi, si ce vendeur apparaît aimable, en cas de refus bancaire après la date fatidique, il a tout le loisir de me poursuivre juridiquement ou non. Mais c'est plutôt risqué, surtout si l'agence a en tête de récupérer les 10% d'immobilisations !