



Remboursement de la reservation d'un véfa

Par **spyll**, le **17/06/2008** à **18:15**

2ème question : Je suis actuellement en train d'acquérir une maison en V.E.F.A. Le contrat de réservation a été signé le 14 février 2008. rnJ'ai effectué immédiatement toutes les démarches nécessaires pour l'obtention du crédit. rnJ'ai du, dans un premier temps, faire un prêt conso de 13.000 €uros pour les 5% de réservation de la maison. rnLe contrat de réservation a été signé chez le notaire le 14/02/08 et m'a été remis "en main propre" vers le 04/03/2008 au cabinet notarial, après la remise du chèque de rn13.000 €uros. rnLe contrat en ma possession, j'ai pu finaliser le dossier avec le banquier.rnDepuis , je suis toujours en attente de la réponse de la banque. Le banquier me répète sans cesse que la réponse est imminente et que je n'ai aucun souci à me faire.rnrnJ'aurais voulu savoir, dans le cas d'une réponse de banque négative, si l'avance de 13.000 €uros me sera restituée en intégralité ? rnLe retard dans la réponse d'offre de prêt risque-t-il de me pénaliser ?rnAvec mes remerciements et mes sincères salutations.

Par **saladine**, le **17/06/2008** à **19:31**

bonjour,rnrnvérifiez votre contrat de réservation, il doit être indiqué qu'à défaut d'obtention du prêt bancaire nécessaire à l'acquisition, le dépôt de garantie est restitué (article L.312-16 du code de la consommation : Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement).rnrncdlit

Par **spyll**, le **18/06/2008 à 08:12**

Désolé , mais c'est toujours du chinois pour moi. Dans mon contrat, il est écrit.
L'obtention du prêt devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir dans les 2 mois des présentes.
Dans le cas où le réservataire se verrait refuser le prêt, il aura la faculté de notifier au réservant par lettre recommandée ,qu'il n'entend pas se maintenir dans les liens du contrat. Par suite, le dépôt de garantie lui sera restitué
Mais qu'est-ce que cette condition suspensive ?

Par **saladine**, le **18/06/2008 à 08:32**

bonjour,
votre contrat est suspendue à la réalisation de la condition d'obtention du prêt. si la condition n'est pas réalisée, vous pouvez demander la rupture de ce contrat.
le problème réside apparemment dans le délai : 2 mois, pour chercher et obtenir le prêt.
au-delà de 2 mois et sans réponse de votre part (en l'absence de réponse de votre banquier), l'autre partie pouvait elle-même résilier ce contrat.
il faut à mon avis voir votre banquier qui tarde à vous répondre (cela dépend aussi du moment où vous l'avez sollicité). mais si on présume que vous l'avez actionné au même moment que la signature du contrat (vers le 14 février) et que vous lui avez indiqué les délais de réponse de votre part à votre co-contractant, il y a faute de sa part. on ne met pas plus de 4 mois pour décider d'accorder ou non un prêt.
vous avez 2 solutions :
1- résilier le contrat et demander le remboursement du dépôt. à l'appui de votre demande il faudra justifier de la non obtention du prêt ou dans ce cas précis justifier du défaut de réponse de votre banquier au-delà du délai de 2 mois (il ne faut pas que la "faute" vous soit attribuée) ;
2- si votre banquier vous assure de l'obtention du prêt, avertir votre co-contractant du retard prévisible, qui sera sans conséquence sur la suite de l'exécution du contrat.
cdlt

Par **spyll**, le **18/06/2008 à 12:25**

Merci Saladine , c'est déjà un peu plus clair . Donc, en cas de refus du prêt , il faudra que je fournisse en plus de la preuve de non-obtention , la preuve que le retard est entièrement du à la banque (ce qui est le cas , j'ai des papiers de simulations qui date de début mars et la signature du dossier bancaire doit remonter à la mi-mars) ?
Ou est-ce que le refus du crédit lui-même m'assurera de récupérer mon dépôt de garantie ?
Encore merci

Par **saladine**, le **18/06/2008 à 19:12**

bjr,
un refus du prêt devrait vous désengager.
cdlt