



Loi pinel : Délai de réflexion

Par **Alex012**, le **01/09/2018** à **17:41**

Bonjour,

Je me permets de vous écrire étant actuellement dans une situation délicate, j'aimerais avoir votre avis.

J'ai répondu à un questionnaire PINEL dans le but d'acheter un appartement et défiscaliser une partie de mes impôts. Un promoteur immobilier s'est présenté à moi me proposant un appartement région parisienne, l'offre de prêt est de 197 000€ (pour un T2 37.50m² 190 250€ avec place de parking) avec un effort d'épargne de 70€/mois. Mensualité de 840€/mois sur 300 versements. Avec cela sur 9 ans, je gomme plus de 85% de mes impôts.

L'idée est intéressante et une banque me propose une offre de prêt avec un taux de 1.70%, à l'issue d'un dernier RDV avec le conseiller immobilier je décide d'accepter l'offre. Je suis en plein délai de réflexion légal de 11 jours qui se terminera le 10 septembre.

Après relecture, je me rends compte que le premier versement est énorme avec tous les frais de gestion, les frais intermédiaires de crédit et la participation au fond mutuel de garantie crédit logement + la prime d'assurance emprunteur. Je décide finalement de ne plus m'engager dans cette offre de prêt.

Seulement, mon conseiller immobilier est soudainement injoignable et le délai de réflexion court, il est parti avec tous les documents paraphés, signés, antidatés.

Ai-je la possibilité encore de refuser l'offre et comment faire? Puis-je appeler la banque pour leur expliquer mon problème? Est-ce qu'une lettre manuscrite à la banque pourrait suffire?

Je vous remercie pour vos réponses,

Cordialement,

Par **Peretto**, le **01/09/2018** à **19:17**

Bonjour ,

Si vous parlez en effet de l'offre de prêt il y a un délai minimum de 10 jours à partir du jour après la proposition .

En même temps une offre de prêt est minimum valable 30 jours .

Donc vous avez minimum 30 jours pour donner votre réponse.

Pour la refuser si votre conseiller immobilier bancaire ne vous répond pas, faite une lettre de renonciation directement à la banque .

Vous pouvez aussi rien faire et attendre la fin de l'offre qui est de 30 jours minimum.

Par contre vérifier bien la proposition car seulement 70 euros d'effort d'épargne par mois sur 25 ans c'est juste impossible .

Avez vous pris en considération la taxe d'habitation , les charges , les impôts et les impayés les assurances et surtout la fin de la défiscalisation , voir sur la fin des travaux ?

Cordialement

Par **Alex012**, le **02/09/2018** à **00:14**

Bonsoir,

Oui je parle bien de l'offre de prêt que le banquier m'a envoyé à mon domicile, à réception du dossier, j'ai donc 11 jours de délai de réflexion légal pour rendre ma réponse.

A l'issue de ces 11 jours, je peux accepter l'offre et la renvoyer ou ne rien répondre et l'offre est caduque.

Mon problème est que pendant ce délai de réflexion j'ai eu un dernier RDV avec le promoteur immobilier et j'ai signé le document, il est reparti avec. Après coup, je me suis rendu compte finalement que l'offre ne me plaisait plus, j'essaye donc de le joindre puisqu'il a mes documents, il reste injoignable, il n'a plus qu'à attendre la fin du délai pour envoyer le document à la banque et mon prêt sera malheureusement accordé.

La question est ai-je des recours particuliers dans ce cas, puis-je prévenir la banque que le dossier qui va potentiellement leur arriver je souhaite le rejeter.

Merci pour votre réponse, oui je les appelle dès lundi matin et je ferai une lettre de renonciation directement auprès de la banque.

La proposition propose bien "que" 70€ d'épargne mensuelle en prenant en compte taxe d'habitation, charges, impôts, assurances impôts et garantie locative en cas de carence (ce que vous appelez surement les impayés).

Si vous le souhaitez je peux vous envoyer la simulation par message.

Cordialement.

Par **Peretto**, le **02/09/2018** à **08:07**

Bonjour ,

Merci je veux bien la recevoir pour comprendre .

Pour le promoteur il doit vous laisser un document de rétractation , sinon faite une lettre avec A.R directement au promoteur en expliquant la non réponse de votre conseiller et votre réponse négative pour le projet.

Bien cordialement

Par **Visiteur**, le **18/09/2018** à **14:47**

Bonjour

N'adressez aucun document à qui que ce soit, vous pouvez le scanner pour qu'il soit visible ici.