



DROIT AU BAIL - REFUS PRÊT - RESTITUTION DÉPÔT DE GARANTIE

Par **FML**, le **21/09/2019** à **22:19**

Bonjour à vous,

Merci d'avance pour votre aide.

Il s'agit d'un compromis de cession de droit au bail.

Le compromis a été signé le 28 Mai entre nous les acquéreurs et le vendeur.

Il a été stipulé une condition suspensive d'obtention de prêt.

La clause reprenant bien les éléments à savoir montant, durée et taux.

Mais là où nous avons un doute c'est concernant la clause qui nous oblige à faire notre demande de prêt dans les huit jours.

Nous avons lu l'article L312-16 du Code de la consommation et plus particulièrement un arrêté du 12/02/2014 qui rend illégal le fait d'imposer un délai inférieur à un mois pour faire les démarches.

Signé le 28 mai, nous avons pu voir notre banque que le 24 juin pour un envoi en Commission d'Etude le 29 Juin

Nous avons averti le vendeur que nous avons entrepris les démarches auprès de la banque en AR.

La fin de la condition suspensive étant fixée au 1er Septembre.

Au mois de juillet, nous avons eu un refus de la banque.

Nous avons informé vendeur, notaire et agent immobilier du refus avec l'attestation en AR en août.

Juste avant de recevoir notre courrier qui nous obligeait à renoncer à la vente faute de financement, les vendeurs ont entrepris la liquidation de leur boutique.

Aujourd'hui les vendeurs veulent des dommages et intérêts et réclament le dépôt de garantie que nous avons versé, sous prétexte que nous avons déposé tardivement notre demande et qu'e parallèle ils ont lancé leur liquidation.

Or, sommes nous d'accord que :

- l'arrêté d'ordre public du 12/02/2014 interdisant le fait d'imposer un certain délai pour déposer une demande de prêt s'applique également lorsque le compromis de vente est commercial privé?

- nous avons bien jusqu'au 1er Septembre pour fournir l'attestation d'offre ou de refus de la banque?

- qu'en l'ayant fourni le 12 août, nous étions dans nos droits? Malgré un "hors délai" de dépôt de dossier qui s'avère être nul dans la mesure où la clause est illicite, d'ordre public. Le compromis ne peut fixer que la date de fin de condition suspensive

- que le vendeur n'a pas à imposer de dommages et intérêts s'il a entrepris la liquidation avant la fin de la condition suspensive?

- que le dépôt de garantie doit bien nous revenir sans retenue et sans limite?

Nous espérons avoir été assez clairs et espérons vraiment avoir un retour rapide.