



Refus de prêt et devoir de conseil

Par **Thierry97**, le **29/07/2020** à **23:13**

Bonjour ,

En tant que professionnel de l'immobilier je sais très bien qu'un accord de principe de la banque n'engage pas obligatoirement cette dernière. Pour autant, après lecture d'un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation, chambre commerciale, 20 juin 2018, RG : 17-11473, je m'interroge quand aux faits suivants .

Mes clients ont signé un compromis de vente relatif à l'acquisition d'un terrain sous conditions suspensives de l'obtention d'un prêt et d'un permis de construire . Ils ont donc consulté leur banque qui, après plusieurs simulations relatives à leur capacité d'emprunt, les a encouragés à monter leur dossier de demande de prêt. Pour se faire, il leurs a été demandé de fournir diverses pièces dont le récépissé de dépôt de permis de construire.

Mes clients ont donc engagé des frais importants pour pouvoir constituer leur dossier de demande de permis de construire, frais d'architecte, étude du sol, s'élevant à un total de 15 000 euros.

Une fois réunis tous les documents et effectuées toutes les formalités requises par la banque, ils ont fait leur demande prêt. Mais voilà, le covid est passé par là et les conditions d'octroi qui avaient été négociées ne sont plus les mêmes. Le montant de l'apport personnel qui était initialement prévu est maintenant multiplié par 3. Il passe de 12 000 à 36 000 euros, somme que mes clients n'ont pas, ils doivent donc renoncer à leur projet.

Ma question est la suivante : comment une banque peut-elle s'exonérer de sa responsabilité au motif que la crise économique consécutive au confinement et liée à l'épidémie du covid, a modifié les conditions d'octroi des prêts immobiliers ? Une banque peut -elle modifier les règles du jeu en cours de route ?

Bien entendu mes clients ont essayé de négocier mais leur conseiller ne veut rien savoir et leurs répond qu'ils ne sont pas les seuls dans ce cas. Tant pis pour les frais qu'ils ont engagés. Pour ma part je considère, qu'à la lumière de la jurisprudence actuelle, il y a bien un défaut de conseil de la banque et, qui plus est, mes clients subissent un préjudice important, tant sur le plan financier que moral. Que peut-on faire ? A quoi servent toutes les simulations qu'ils ont faites avec leur conseiller, (la dernière datant du mois de juin) ? Cette rétroactivité n'est-elle pas nocive au bon déroulement d'un contrat dont l'édifice repose avant tout sur la confiance ?

Merci et cordialement.

Par **youris**, le **30/07/2020** à **10:32**

bonjour,

ce sont les acquéreurs qui ont fait mentionner comme conditions suspensives, l'obtention du permis de construire donc ils savaient qu'ils auraient à financer le dossier pour ce permis de construire.

La banque avait-elle fourni un document ou elle s'engageait à accorder un prêt avec un apport personnel ?

il semblerait que certains tribunaux aient considérés la pandémie covid 19 comme un cas de force majeure même si dans le cas présent, il n'y a pas eu de contrat entre la banque et son client.

Salutations