



Condition suspensive et récupération du dépôt de garantie

Par **rabet claire**, le **26/01/2018** à **21:33**

Bonjour,

En tant qu'acheteur, j'ai signé un compromis de vente immobilière avec une condition suspensive dont voici des extraits:

L'acquéreur s'oblige à déposer ses demandes de prêt dans les trente jours des présentes et à en justifier aussitôt au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte en lui en adressant le double.[...]

Par suite, et conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, dans les deux mois des présentes et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

*Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, **deux attestations bancaires de refus de prêt.***

J'ai signé la promesse avec mon notaire le 2 oct et les 3 vendeurs (dont un sous tutelle!) par courrier le 10 et le 17 octobre. J'ai reçu le recommandé du document signé par tous le 22 oct. Si j'ai bien compris cela me laissait jusqu'au 22/12 pour faire ma demande de prêt.

Etant persuadée d'avoir mon prêt à cette époque (j'essayais de sortir de dépression et ce projet d'achat était mon moteur), et n'ayant pas du tout souvenir de cette clause, je n'ai fait qu'une demande de prêt.

Les délais de la banque ont été tellement long (l'assurance a refusé de m'assurer) que je n'ai eu leur refus que le 22/12, que j'ai transféré immédiatement par email à mon notaire.

Le 19 janvier, mon notaire me transfère la réponse du notaire du vendeur qui précise que "le tuteur du vendeur refusent de me rendre mon dépôt de garantie (5% du prix) arguant que je n'ai fourni qu'un refus et pas dans les délais."

Or, quand j'ai envoyé mon refus, mon notaire m'a demandé si j'avais un autre refus. Je suis tombée des nues et lui ai dit que je ne savais pas qu'il en fallait 2! Il a dit qu'on pouvait tenter avec un seul refus... et voilà que je risque de perdre toutes mes économies car la clause pénale parle de 10% du prix!

Je sais que je suis en faute car j'ai signé le contrat mais n'aurais-je pas du recevoir de mon

notaire ou de celui du vendeur, avant l'échéance, une injonction écrite de fournir 2 refus? est-ce normal que je n'ai jamais eu par écrit avant le rappel de faire 2 demandes de prêt?

merci pour votre aide, je suis désespérée.