



Frais de remboursement anticipé

Par **lerouxjul**, le **12/03/2013** à **12:39**

Bonjour à tous,

J'aimerais un conseil par rapport à un différent que j'ai avec ma banque, le Crédit Agricole.

J'ai souscrit un prêt Bancaire il y a 5ans au Crédit Agricole.

Ce prêt immobilier (75000€ de prêt et 55000€ d'apport perso) sert à financer mon habitation principale privée (70%) et une plus petite partie pro (30%). Je suis en profession libérale et la partie pro, ce sont des bureaux d'environ 30m².

Le Banquier à fait ce prêt sous forme de prêt PRO sur 15ans parce qu'il avait la main sur ce type de prêt et n'avait pas à justifier le dossier auprès de sa direction.

Je suis en profession libérale et ma femme conjoint collaborateur. Nous travaillons donc tous deux à notre domicile avec ma femme.

Notre activité à rapidement grossi et 5 ans après nous avons besoin de beaucoup plus de place. Nous avons donc signé pour l'achat d'un terrain (qui se trouve à environ 10km du lieu actuel de travail et résidence) afin d'y faire construire un bâtiment plus grand afin de développer l'activité professionnelle.

Le Crédit Agricole (qui était la banque de famille qui se trouve à 200 km du projet) ne nous suit pas sur ce nouveau projet, prétextant qu'elle ne finance plus de projets si loin car elle n'a pas assez d'infos sur un lieu qu'elle ne connaît pas.

Par contre, le Crédit Agricole d'à coté de chez nous (une autre caisse régionale donc) ainsi que le Crédit Mutuel et la Banque Populaire nous suivent sur ce projet mais ils exigent (ce qui paraît normal) que l'actuel prêt au Crédit Agricole soit soldé pour repartir de 0 et éviter de

multiplier les créanciers.

Le problème, c'est que nous avons un prêt pro et que les frais de remboursement anticipés sur un prêt pro sont abyssaux et il n'est pas du tout intéressant de faire ce remboursement anticipé vu le montant des frais doublé de la main levée sur l'hypothèque du bien.

Nous sommes donc coincés par la 1ère banque et comme ils s'agit de caisse régionales indépendantes au Crédit Agricole, le Crédit Agricole d'à coté de chez nous (et qui nous suit) n'a absolument pas la main sur notre prêt actuel qui se trouve au Crédit Agricole.

Comme vous le savez, le code de la consommation indique :

"Si votre bien immobilier a été acheté après le 1er juillet 1999 et qu'il est vendu pour un changement du lieu de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers, aucune indemnité n'est due."

...sauf que comme vous le savez, le code de la consommation ne s'applique pas à un prêt pro...

C'est la que j'ai besoin de conseil.

Comme ce prêt pro sert à financer 70% au moins d'habitation principale privée, ne peut il pas être soumis à la protection du code de la consommation comme tout prêt ?

Merci par avance pour votre aide et vos conseils,

Par **lerouxjul**, le **06/02/2015** à **19:18**

Je déterre ce sujet que j'avais ouvert il y a un bon moment maintenant afin de donner la suite de l'histoire :

Nous avons donc déménagé dans notre nouvelle maison, financée par un nouveau prêt.

L'ancien logement, financé par le prêt pro (dont il est question depuis le début de ce topic) est actuellement presque vendu puisque nous avons signée une promesse de vente à un acquéreur sans conditions suspensives.

Je cherche juste a savoir si je rentre dans le champs d'application de la loi L312 sur le Crédit immobilier pour ce prêt pro qui finançait mon logement privé perso dans lequel nous avons alloué une pièce qui servait de bureau pour mon activité pro en profession libérale.

Concernant le logement, voila exactement comment ce logement est désigné dans l'acte signé chez le notaire :

"Logement à aménager/Local a usage d'habitation"

et voila ce qui est indiqué sur le contrat de prêt qui finançait mon logement privé perso dans lequel nous avons alloué une pièce qui servait de bureau pour mon activité pro en profession libérale.:

"PRÊT AUX PROFESSIONNELS

Objet du financement / Destination des fonds :

Bâtiment à usage professionnel / achat bâtiment à usage professionnel"

Le champs d'application de la loi L312 indique :

[QUOTE]Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :
[/QUOTE]

Nous pouvons bien entendu prouver l'usage mixte professionnel et d'habitation de ce logement financé par un prêt professionnel puisqu'il s'agissait de notre résidence principale pendant 7 ans.

Il est clairement indiqué dans la loi "quelle que soit leur qualification ou leur technique".
Le fait la banque ait qualifié le prêt de "PRÊT AUX PROFESSIONNELS" sur le contrat ne devrais donc pas jouer.

Voila donc les éléments que j'ai pu rassembler et j'aiemrai votre avis, bien plus qualifié que le mien, sur le fait que je sois dans mon plein droit en demandant à la banque l'application de l'article L312, article qui me protégerait un minimum notamment par rapport au remboursement anticipé de ce prêt.

Merci par avance pour votre aide et vos avis, si précieux, quand on est un peu sans armes devant le rouleau compresseur bancaire qui a la main puisqu'elle détient votre argent...

Par **moisse**, le **07/02/2015** à **09:30**

Bonjour,

Il n'existe pas de loi L312, mais le code de la consommation que prévoit dans une série d'articles déclinés à partir du L312-1 un certain nombre de dispositions.

Comme on ne sait pas trop ce que vous voulez, sinon payer, peut-être un peu moins de frais de remboursement anticipés, il est difficile de vous répondre.

Par **lerouxjul**, le **07/02/2015** à **10:48**

Bonjour,

Merci pour cet éclaircissement, je n'avais en effet pas bien saisi comment fonctionne cette série d'articles...

La vente de mon appartement fait suite au changement du lieu de mon activité

professionnelle qui se déplace de 10km.

En fait, je souhaite faire appliquer l'article L312-21 qui stipule :

[citation]Pour les contrats conclus à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.[/citation]

Dans la mesure où je pense rentrer pile dans ce qui est écrit dans cet article, je souhaite donc savoir si cet article peut s'appliquer à mon cas et plus précisément à mon prêt bancaire?

Par **moisse**, le **07/02/2015** à **18:58**

Bonsoir,

A priori effectivement cette disposition semble d'actualité en ce qui vous concerne.

N'hésitez pas à l'évoquer avec votre conseiller commercial, et par écrit en cas de difficultés.

Par **lerouxjul**, le **07/02/2015** à **19:49**

Le notaire m'a conseillé d'envoyer directement un recommandé à la banque avant que ce dernier ne demande le décompte de ce qu'il reste à payer pour le remboursement anticipé.

Qu'en pensez vous?

Pensez vous que je doive contacter le conseiller par téléphone et éviter le recommandé dans un 1er temps ?

(je précise que j'ai déménagé, j'ai donc changé d'agence de Crédit Agricole, donc je ne suis plus en contact avec le conseiller de cette Agence depuis quelques années maintenant)

Par **moisse**, le **08/02/2015** à **08:53**

Bonjour,

Soit vous passez par votre conseiller actuel, soit par l'ancien ou peu importe un autre conseiller de l'agence originelle.

Un ou deux coups de téléphone ne coûtent rien, et peuvent éviter une controverse.

Par **lerouxjul**, le **08/02/2015** à **11:16**

J'ai ouvert un sujet similaire sur un autre forum et les avis divergent...

J'aurai aimé votre avis car je pense que les personnes présentes sur experatoo sont peut être plus généralement "plus expérimentées" et j'ai l'impression de ne pas me faire bien comprendre sur cet autre forum.

Qu'en pensez vous ?

Voici le lien, il y a 3 pages :

<http://www.cbanque.com/forum/showthread.php?20551-Frais-de-remboursement-anticip%C3%A9>

Par **moisse**, le **08/02/2015** à **18:25**

J'ai lu, c'est intéressant, mais je maintiens notre position commune.

En effet le code de la consommation vise dans l'article L312-2 les prêts pour l'acquisition immobilière à usage mixte.

Le code de procédure civile en son art.12 dispose que:

"Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.".

A mon avis vous pouvez espérer faire prospérer votre prétention.

Par **lerouxjul**, le **21/02/2015** à **15:46**

Le notaire a accepté d'envoyer un dossier contenant le texte de loi (visant à éviter les IRA) en même temps que sa demande de capital restant du.

C'est parti en recommandé cette semaine.

On patiente donc, je vous tiens au courant de leur réponse...j'espère qu'ils seront intelligents et respectueux de la loi, car sur ce coup, on ne lâchera pas...

Par **lerouxjul**, le **25/02/2015** à **21:05**

Le débat est aussi assez intéressant sur les deux pages de ce forum, car il y a pas mal de réactions, même si elles ne vont pas forcément dans notre sens commun...

<http://forum-juridique.net-iris.fr/finances-fiscalite-assurance/256495-frais-de-remboursement-anticipe.html>

Par **lerouxjul**, le **02/03/2015** à **20:19**

Du nouveau...

Le notaire nous a appelé ce matin pour nous dire qu'il avait eu le directeur de la banque ce matin même par téléphone et qu'il lui avait dit que les Indemnités de remboursement anticipé ne nous seraient pas demandées conformément à la loi.

A midi, le notaire reçoit un décompte incluant les indemnités au plus haut à payer (soit près de 6,5%) sans aucune explication. Le notaire pense d'abord à une erreur et le contacte : le directeur lui indique qu'en effet, il pensait que la loi correspondait à notre cas ce qui explique ses dires quelques heures plus tôt mais qu'il ne peut pas faire autrement car c'est automatique sur un prêt pro. Le notaire nous conseille alors de les assigner en estimant que ce n'est pas le type de prêt qui joue sur le champ d'application de la loi mais ce que le prêt a servi à financer in fine qui permet de savoir si l'on dépend du code de commerce ou du code de la consommation.

J'ai de mon côté eu un entretien téléphonique avec ce Monsieur pendant une bonne heure cet après midi et il a d'abord indiqué que c'était comme cela et qu'il n'y pouvait rien. Je lui ai demandé sur quel texte de loi il s'appuyait pour partir du principe que j'étais redevable de cette somme. Il m'indique que la banque se base sur le contrat que nous avons signé qui stipule des IRA et non sur la loi. Je lui ai demandé s'il pensait qu'en France la loi prévalait sur un contrat, il me répond ne pas être juriste. Je répond donc à sa place que non, car pour une raison évidente, si je signe un contrat avec quelqu'un lui donnant le droit de brûler un feu rouge, malgré le contrat, il ne pourra le faire. Il a fini par avoir l'air de consentir que c'était en effet pas très normal de contourner la loi de la sorte. Je lui ai indiqué que la Banque avait 3 choix, soit d'appliquer la loi, soit de trouver un texte de loi qui appuie le fondement du décompte qu'ils ont fourni, soit de se voir assigné devant les tribunaux pour non application de la loi protégeant le consommateur avec à la clé, un procès avec une demande de condamnation aux entiers dépens, des dommages & I. , et une jolie réputation dans un petit village. Je lui ai dit que dans les 3 cas, je ne lui en voudrais pas car ce n'est pas lui qui avait réalisé le prêt à la base. Il m'a dit qu'il allait voir ce qu'il pouvait faire.

Je suis donc plutôt content d'être tombé sur quelqu'un d'intelligent qui peut être saura voir l'intérêt de tout le monde dans un accord conforme à la législation, c'est déjà pas mal. La balle est dans son camp...

N'hésitez pas à donner votre avis...

Par **Ierouxjul**, le **10/03/2015 à 09:09**

Bonjour à tous,

Toujours pas de réponse de la banque. Le notaire, que j'ai eu hier par téléphone pense que la banque se paye notre tête et qu'elle aurait déjà donné une réponse si elle voulait jouer le jeu car cela fait plus d'une semaine qu'elle devait revenir vers nous.

Je pense lui laisser encore jusqu'à demain.

Le notaire est en train de voir comment il peut faire pour notifier dans l'acte que nous allons devoir payer une somme pour signer et lever l'hypothèque malgré le fait que nous ne sommes pas d'accord avec le décompte de la banque.

En fouillant dans les papiers de ce prêt et de cet achat, je suis tombé sur le recommandé du notaire que nous avons reçu lors de l'achat de ce logement financé par ce prêt bancaire, voici

un extrait de ce qui est inscrit :

[citation]Le présent envoi est destiné à satisfaire aux dispositions des articles L.271-1 et L.271-2 du code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportés :
Article L.271-1 : " Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un **immeuble à usage d'habitation**, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, **l'acquéreur non professionnel** peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première..."[/citation]

Qu'en pensez vous ?