



Intérêt intercalaires payés à tort

Par **lugnyman**, le **26/06/2013** à **17:40**

Bonjour,

Suite à l'achat d'un terrain il y a maintenant quelques années nous avons réalisé 2 emprunts à la caisse d'épargne (un pour le terrain et un pour les travaux de construction de la maison) donc nous avons acheté le terrain et commencé à construire.

Pendant la construction nous nous sommes aperçu que nous avons 2 mensualités d'intérêts avec des montants différents tous les mois donc je suis allé voir ma banque qui m'a expliqué de ne pas m'inquiéter et qu'une fois le déblocage du prêt travaux débloqué entièrement ils recalculeraient mon échéancier en déduisant les intérêts déjà payés.

Mais le problème est que arrivé à la fin du déblocage je m'aperçois que aucun n'intérêts n'est déduits de mon prêt c'est-à-dire que j'ai payé des intérêts intercalaires sur mon prêt terrain et sur mon prêt travaux pendant 3 ans !

Je vais donc voir ma banque qui après plusieurs rendez-vous ne sait pas quoi faire et ne régit que lorsque que je fais une lettre au médiateur de la caisse d'épargne et la me propose de régulariser la situation en versant le capital que j'aurai du amortir durant ces 3 dernières années c'est-à-dire 17000€ je leurs fait bien comprendre que je n'ais pas cette somme et à part me proposer un crédit à la conso qu'ils ne m'ont pas accordé par ailleurs... ils ne veulent rien savoir.

Pourtant pour moi la solution est simple c'est de faire comme ils avaient dit et déduire les intérêts déjà payé de mon prêt pour eux c'est compliqué.

Le médiateur de la caisse d'épargne est du coté de la caisse d'épargne et me dit que je dois

payer 17000€ alors qu'il est censé être neutre et trouver une solution possible...

Que puis-je faire pour me sortir de là ?

Merci par avance pour vos réponses

Par **trichat**, le **02/07/2013 à 12:12**

Bonjour,

Concernant le prêt finançant l'acquisition du terrain, il n'y avait pas lieu à versement d'intérêts intercalaires. Dès le déblocage des fonds, lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition du terrain, à l'exception de la première mensualité qui prend en compte le décalage entre ce déblocage des fonds et le premier terme de remboursement de l'emprunt, tel que prévu au tableau d'amortissement joint à votre offre de prêt, il n'y a pas lieu à versement d'intérêts intercalaires.

Pour le prêt travaux, je suppose que les fonds vous ont été versés sur présentation des mémoires établis par les entreprises qui ont participé à la construction(à moins que vous soyez passé par un constructeur de maisons individuelles avec appel de fonds en fonction de l'avancement de votre construction. Là, les intérêts intercalaires sont dus pour chaque versement au taux préfixé lors de la signature du contrat, jusqu'au dernier versement constatant la consolidation du prêt qui vous a été accordé. Et là à nouveau, vous vous trouvez dans la situation du prêt "terrain": ajustement des intérêts lors de la première mensualité de remboursement.

Il faut que vous fassiez un état précis des intérêts prélevés à tort. Si vous ne pouvez obtenir un arrangement amiable, y compris avec le médiateur de la CE, il existe un médiateur national des banques qui peut être saisi.

Et si aucun accord amiable ne peut être trouvé, il vous reste à engager une procédure judiciaire (17 000 €, ce n'est pas une petite somme!) contre la CE.

Cordialement.

Par **lugnyman**, le **02/07/2013 à 14:48**

Merci pour votre réponse.

Pour le prêt des travaux pas de problème.

Par contre l'erreur qu'ils ont fait est de débloquer seulement 157 000 € sur le prêt du terrain le jour de la signature et ont pioché les 3000 € restant sur le prêt travaux sans m'en avertir. Du coup le prêt terrain n'a été débloqué entièrement que lors du dernier déblocage où ils ont prit les 3000 € restant à débloquer.

Les 17 000 € correspondent au capital que j'aurais du amortir durant les 3 ans sur le terrain et

comme vous le dites 17 000 € c'est une somme et même si je voulais être arrangeant je ne les ais pas.

Je vais envoyé un courrier au mediateur national et si il n'y a vraiment pas d'arrangement possible j'irais consulter un avocat.

Par **trichat**, le **02/07/2013 à 15:45**

Quel était le montant du prêt "terrain" et quel était le prix du terrain? du prêt "travaux"?

Dès le déblocage des fonds pour l'acquisition du terrain, l'amortissement de ce prêt aurait dû démarrer.

Il y a sinon "une entourloupe", du moins un manque de conseil et d'information sur une pratique des plus contestables.

Pendant les 3 ans en question, avez-vous payé des intérêts "intercalaires".

Car si c'est le cas, le calcul des remboursements de cet emprunt (amortissement du capital + intérêts) doivent être diminués des intérêts intercalaires versés.

A vous lire.

Cordialement.

Par **lugnyman**, le **02/07/2013 à 19:18**

Prêt terrain 160 000 €

Prêt Travaux 94 000 €

Je n'ais pas commencé à amortir le prêt du terrain dès l'acquisition car il n'ont débloqué que 157 000 € et ils ont d'ailleur reconnu leur erreur.

Je leur avez proposé de faire comme vous avez dit (diminuer le prêt terrain du montant des interets déjà payé) mais ils m'ont dit que cela n'était pas possible...

Merci pour votre aide

Par **trichat**, le **03/07/2013 à 08:23**

Bonjour,

Quel était le prix du terrain, tous frais inclus (émoluments du notaire, taxes et impôts divers payés)?

Il faut comparer ce prix d'acquisition avec le montant du prêt qui vous a été accordé.

Et si ce montant était trop élevé par rapport au prix du terrain, soit il était réduit de manière définitive et l'amortissement de ce prêt démarrait, soit l'excédent était reporté sur le prêt travaux, et là encore l'amortissement démarrait et sans intérêts intercalaires.

En matière de prêt, tout est possible, y compris par avenant. Les mathématiques financières, c'est fait pour toute forme d'ajustements.

Cordialement.

Par **lugnyman**, le **03/07/2013 à 11:49**

Le prix payé chez le notaire était de 160 000 € donc normalement égale au prêt.

J'ai cherché l'adresse du mediateur national de la caisse d'épargne et j'ai l'impression qu'il n'y a qu'un mediateur pour toutes les caisses d'épargnes.

Merci

Par **trichat**, le **03/07/2013 à 12:05**

Oui, au niveau national, il n'y a qu'un médiateur pour chaque réseau bancaire.

Compte--tenu de la dernière information que vous donnez, la CE a commis une erreur (qui peut être considérée comme une faute professionnelle?) en ne débloquent pas l'intégralité du prêt couvrant l'acquisition de votre terrain. Est-ce par inadvertance ou plus probablement par "mauvaise foi".

Cdt

Par **lugnyman**, le **03/07/2013 à 16:02**

Merci pour tous vos conseils je pense que je vais aller prendre conseil auprès d'un avocat vu que de toute facon l'accord à l'amiable n'a pas l'air leur tasse de thé.

Merci encore pour vos conseil.

Par **trichat**, le **03/07/2013 à 22:53**

Je pense qu'effectivement avoir une consultation chez un avocat est une sage décision,

d'autant que l'enjeu en vaut la chandelle.

Cdt

Par **lugnyman**, le **04/07/2013** à **01:06**

Je dirais meme que je n'ais pas le choix vu que je n'ais pas 17 000 € et qu'il n'ont pas d'autres solutions à me proposer...