



Mauvais montage financier & défaut de conseil sur notre prêt immo

Par **lerouxjul**, le **21/05/2009** à **14:52**

Bonjour à toutes & à tous,

Voilà mon histoire, j'espère que vous me comprendrez et que vous arriverez à juger de la gravité de la situation :
mon banquier est en train de me mettre sur la paille...

Pour poser les bases, je travaille avec ma femme en profession libérale (entreprise individuelle). Nous faisons de la pub : mises en pages, sites web...etc...et nous travaillons chez nous. L'entreprise est très jeune et ne sort pas encore de bénéfices.

Après plusieurs années où nous étions locataires, il y a 1 an, avec ma femme, nous sommes allés voir la banque Crédit Agricole afin de demander un crédit car nous avons repéré un bien à acheter dans lequel nous pourrions vivre et travailler en allouant une pièce à notre travail. Nous avons exposé au banquier notre capacité de remboursement dont une partie tenait compte des aides de la CAF que nous touchions déjà en tant que locataires. Il a lui même basé ses calculs de notre capacité de remboursement par rapport à ces aides car il nous avait dit que nous continuerions à toucher les aides de la CAF. Il nous propose pour cela un seul et unique prêt professionnel au taux de 5,6% pour financer le tout. Le bien immobilier est un appartement en rez de chaussé d'un ancien hôtel, hôtel qui a été divisé en 6 appartements dont le nôtre, vendu en plateau et l'acte notarié mentionne qu'il s'agit d'un bien immobilier à vocation d'habitation mais le règlement de co propriété autorise notre profession à exercer en l'enceinte de chez nous.

Faisant entièrement confiance à notre banquier, nous signons le prêt.

Cela fait 8 mois déjà que nous remboursons le prêt avec quelques difficultés financières car la mensualité à rembourser n'a pas pour déduction les aides de la CAF et nous n'aurons pas droit au crédit d'impôt sur les intérêts de notre emprunt car les services intéressés nous ont

expliqué qu'avec un emprunt professionnel nous n'avons droit à rien.
De plus le comptable nous dit que c'est très grave fiscalement de financer des biens privés avec un prêt professionnel et que notre entreprise ne pourra pas récupérer de TVA sur cet emprunt.

Nous avons bien sur contacté le banquier à maintes reprises, envoyé plusieurs recommandés et eu plusieurs rdv pour trouver une solution au problème, le banquier reconnaît la faute de conseil mais ne propose aucune solution. Il dit qu'il faut se renseigner auprès des impôts ou de la Caf...Chose faite de notre part et dont la réponse est toujours la même : aucun droit privé avec un prêt professionnel!

Nous sommes vraiment très mal financièrement car nous devons nous passer de 300€ tous les mois que nous aurions si notre prêt était un prêt privé.

J'espère que certains sur ce forum pourront me conseiller et me donner leur avis sur cette situation critique.

Notre interrogation est : quelles sont les obligations d'une banque en termes de conseil. Pouvons nous attaquer la banque pour défaut de conseil?

merci par avance à toutes & à tous...

Par **Ierouxjul**, le **27/05/2009** à **09:45**

up! up!

Personne?

Par **Upsilon**, le **27/05/2009** à **10:04**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Oula que c'est compliqué....

Je ne suis pas pro dans votre problème et pose des solutions et des idées sans pouvoir affirmer qu'elles vous sauverons, mais tout est bon à prendre.

Votre comptable vous dit que fiscalement c'est ennuyeux de financer un bien personnel par un emprunt pro, et je pense qu'il a raison...

A mon avis, la solution pourrait être:

1° De faire estimer la fraction du bien destiné à votre activité professionnelle dans l'appartement.

2° De contracter un nouveau prêt, PERSONNEL, d'un montant proportionnel à l'ancien qui ne concernerait que la fraction non professionnelle de votre bien.

De la sorte, les intérêts du prêt pro seront déductibles ainsi que la TVA (je pense ne pas commettre d'erreur, à vérifier auprès de votre comptable), et vous ne risquez plus rien niveau

acquisition personnelle/remboursement professionnel.

Pour faire simple:

Si on part du principe que le bien est utilisé à 20% pour votre activité professionnelle, vous demandez à contracter un nouveau crédit d'un montant de 80% de ce qui reste dû, cette fois ci personnel.

Vous affectez cette somme au remboursement de 80% du prêt professionnel.

De la sorte, vous aurez:

20% du prêt pro restant dû, affecté à l'acquisition de la fraction professionnelle de votre bien.

80% du prêt pro restant dû sous forme d'un nouveau prêt personnel pour l'acquisition de la fraction personnelle de votre bien.

C'est clairement de la magouille bancaire et comptable, mais ca ne me semble pas illégal sur le fond. Reste à voir avec votre comptable et votre banquier si cela tient la route.

Par **Berni F**, le **27/05/2009** à **10:11**

bonjour,

une piste :

"pratiques commerciales trompeuses"

<http://snipurl.com/iuu4g> [www_legifrance_gouv_fr]

le tribunal compétent devant être celui de grande instance, je pense.

<http://vosdroits.service-public.fr/F1783.xhtml>

afin de diminuer le cout, vous pouvez demander l'aide juridictionnelle si vous pensez y avoir droit :

<http://www.vos-droits.justice.gouv.fr/index.php?rubrique=10066&ssrubrique=10067>

vous demanderez au tribunal d'ordonner que la banque vous propose un nouveau contrat qui vous permette de bénéficier des avantages dont votre conseiller vous a parlé et/ou de compenser les pertes financières occasionnées par son offre inadapté que vous n'auriez pas accepté si il ne vous avait pas trompé sur les avantages dont vous deviez bénéficier.

sinon, vous pouvez retenter la voie amiable en exigeant un nouveau contrat plus approprié, en menaçant d'une telle procédure, vous pouvez alors ajouter afin de vous rendre un peu plus "menaçant" que les pratiques commerciales trompeuses sont punies de 2 ans d'emprisonnement et 37500 € d'amende :

<http://snipurl.com/iuu5t> [www_legifrance_gouv_fr]

Par **ricolag**, le **27/05/2009** à **10:16**

Bonjour,

Je ne comprends pas pourquoi vous n'avez pas demandé d'autres montages financiers avec d'autres banques.... Plusieurs avis sont utiles, surtout pour l'achat d'un bien immo.

De plus, vous deviez savoir qu'en devenant propriétaire, votre statut allait changé, donc vos droits aux aides changent également. Vous n'auriez pas dû tenir compte des aides de la CAF d'après seulement le calcul de votre banque.

Nous avons souscrit un prêt immobilier pour la construction de notre habitation principale en 2007. Sans le demander, notre conseiller bancaire nous avait assuré que nous aurions droit à 110 euros d'aides au logement. Depuis Juillet 2008 que nous nous sommes installés, nous n'avons pas de droits ouverts auprès de la CAF et, fort heureusement pour nous, je n'ai jamais tenu compte des avances de mon conseiller bancaire, et celui des autres, sur les aides aux logements. Les conseillers bancaires utilisent l'argument des aides de la CAF dans le seul et unique but vous faire signer l'offre des prêts.

A savoir que les aides ne sont jamais acquises et donc, pour acceptation de votre dossier, celui ci s'est forcément retrouvé entre les mains du directeur de votre banque. Prenez RDV avec lui seul, et demandé lui pourquoi a t-il accepté ce dossier qui est basé avec des droits non justifiés?

Je ne peux en aucun cas vous apporter une solution, mais sachez que vous n'êtes pas le seul à avoir eu de mauvaises informations sur votre montage financier.

Si votre conseiller admet son erreur et que vous pouvez le prouver, la meilleure des solutions est d'engager une procédure judiciaire car je vous assure que n'obtiendrez aucune proposition, ni réparation de sa part.

Bonne chance.

Par **lerouxjul**, le **27/05/2009** à **19:29**

merci pour toutes ces idées...

Celle de Berni F me semblent pouvoir être solution...

Pour répondre à ricolag, il n'y a pas que les aides de la CAF qui posent problème...
Le banquier c'était basé dessus et nous avon acquiescé. J'ai une amie proche qui bosse a la CAF. Si on avais un prêt immobilier pour financier notre "Bien immobilier" on aurai aux alentours de 300€ d'aides...

Mais son prêt Pro nous fait aussi sauter le crédit d'impot qui a valu l'élection à N.Sarcosy...

Sans compter tous les problèmes comptables...(Crédit Pro pour financer bien privé)

Si j'avais les moyens, j'engagerai un avocat immédiatement...mais j'aurais aimé trouver une

solution LOW COST...

Concernant les solution amiables, elle ont toutes été tentées...

J'ai envoyé un AR, il n'a même pas répondu.

RDV 2 fois dans son bureau ou on a failli l'accrocher au lustre...il nous dit : 'je comprend tout a fait le problème et je cherche une solution"..cela fait 6 mois qu'il dit ça...

Par **lerouxjul**, le **17/03/2010** à **15:56**

Bon, je reviens vers vous 1 an après...

Malgré des relances, des coups de gueule, des réunions, des menaces...

...la banque n'a rien voulu savoir.

Elle nous à dit :

"vous avez signé, on ne peut rien changer même si on comprend le désagrément que cela vous cause"

Nous avons décidé de faire avec mais nous aimerions tout de même quitter cette banque.

Nous y avons actuellement uniquement un compte professionnel dans cette banque sur lequel est débité l'emprunt.

Je ne pense pas qu'il soit possible de fermer le compte dans la mesure ou le crédit est prélevé dessus tous les mois mais est-il possible de mettre le compte pro dans une autre banque et de laisser le strict minimum afin que cela ne coute rien tous les mois? Je sais que l'ouverture et la tenue d'un compte bancaire (sans chèque ni CB ni assurance) il y a quelques années était gratuit mais est-ce toujours le cas...

Qu'en pensez vous?

et que suis je en droit de réclamer?

merci encore pour votre aide!