



Banque / credit immobilier / litige

Par Visiteur

Le 17/04/04, j'ai fait 1 emprunt immobilier, pr construction de ma résidence ppale (kit bois BRESIL monté sur plate forme béton), par des artisans divers.

montant construction: 164935

apport perso: 71735

montant prêt: 93200

durée totale: 180 mois

frais dossier: 505,61 TTC

garantie: caution credit logement 1766,80

ADI 100

int du prêt-proportionnel: 37721,91 4,800%/an:

ass obligatoire: 5702,40e 0,408%/an

COUT TOTAL CREDIT: 45696,72e. TEG: 5,828%/an

REMBT: 180 éch constantes de 759,03 avec ass

Mon apport perso consommé, 3 débloques sont faits par la banque (le 07/10/05 avec retenue de 56,24e d'ADI! le 18/11/05, le 20/12/05). Lettre d'avis de réalisation du 20/12 indiquant total débloques (47872,77), reste à débloquer (45327,23), rembt jusqu'au prochain ébloque: 546,04 hors ass + 31.68 d'ADI. Arrêt chantier jusqu'en 2009 (escroquerie vendeur kit), ou j'ai récupéré 1 partie du kit. Fév 2009 début montage. La banque refuse tout déblocage, motif chantier arrêté + d'1 an. La DA me conseille alors de demander la résil du prêt & l'annulation de sa partie non échue. Le 03/10/09 j'adresse la lettre et demande le tableau d'amortissement des 47872,77e. Début fév, je reçois 1 formulaire de renonciation à signer. 06/01 & 22/03/2010 rappel pr le tableau non reçu. 29/03 réception du tableau (sans mon accord préalable) daté du 08/03 posté le 26/03 MONTANT PRET: 47872,77. durée: 180 mois. différé: 0 mois. périodicité: mensuelle. tx 4.800%. frais gestion 0%. date de valeur de la réalisation 7/10/05(?). K restant dû au 01/01/2010: 28291,34

éch 30/01/2010, TX 4.800%, montant: 546,05, K: 432,88, int: 113,17 K restant dû: 27858,46

éch 28/02/2010: TX 4.800%, montant: 546,04, K: 434,61, int: 111,43 K restant dû: 27423,85

REALISATION 08/03/2010. K restant dû: 27423,85 puis ttes les lignes suivantes indiquent des éch de 274,18 du 30/03/2010 au 30/09/2020 et 273,48 le 30/10/2020. CET ECHEANCIER DONNE LES DATES, MONTANT, TX, DES ECH, K ET INT, K RESTANT DU MAIS PAS ADI (alors que depuis Mars on me prélève 16,26) ET 1 COLONNE "AUTRES" vide. Le 31/03 & le 01/04 je fais part de mon refus à l'agence et au siège et demande un autre échancier modifié et ré-équilibré en terme de caution, intérêts, ADI etc car ces éléments étaient liés au prêt initial & non au total déblocé, tenant compte de mes rembts du 30/11/05 au 28/02/2010: 28305,62, DES ADI réglés: 1703,60, de la caution réglée en totalité en Déc 05, de ma volonté de conserver mes rembts d'origine sur 36 (à 40 mois maxi). A ce jour, aucun retour.

Par Visiteur

Chère madame,

Je comprends pas, quel est votre question?

Très cordialement.

Par Visiteur

LA QUESTION QUI SE POSE ?

...EST IL NORMAL DE M'EXPEDIER UN ECHEANCIER SANS M'AVOIR DEMANDE AU PREALABLE SI JE L'ACCEPTAIS ?

...EST IL NORMAL DE NE PAS TENIR COMPTE DES COURRIERS PAR LESQUELS J'INFORMAIS QUE JE REFUSAIS CET ECHEANCIER, COMPTE TENU DE SA DUREE TROP LONGUE (180 MOIS) ET DU MONTANT DES

ECHEANCES REVU A LA BAISSSE (ALORS QUE JE SOUHAITAIS CONSERVER LES MEMES MENSUALITES QU'AUPARAVANT)

...EST IL NORMAL DE NE PAS REpondre A MA DEMANDE D'INFO DESTINEE A SAVOIR SI L'ECHEANCIER QUE L'ON VOULAIT M'IMPOSER AVAIT ETE ETABLI EN TENANT COMPTE DU FAIT QUE LA CAUTION REGLEE, LES COTISATIONS ADI, INTERETS, FRAIS ETC ETAIENT LIEES AU PRET INITIAL RESILIE ET DONC SI CE NOUVEL ECHEANCIER AVAIT ETE R2VISE EN CE SENS.

JE PRECISE QUE LE SEUL TABLEAU D'AMORTISSEMENT QUE J'AI EU CONCERNAIT LE PRET INITIAL DE 93200 EURS.

QUE LES DEBLOCAGES EFFECTUES N'ONT PAS ETE SUIVIS DE L'ENVOI DE TABLEAU D'AMORTISSEMENT ET QUE CELUI QUE JE REFUSE ET QUI M'A ETE ADRESSE SUITE A MA DEMANDE DE RESILIATION DU PRET PRINCIPAL NE PRESENTE AUCUN HISTORIQUE DES REMBOURSEMENTS QUE J'AI EFFECTUE DEPUIS 2005.

K2 'IGNORER MES DEMANDES D'ECLAIRCISSEMENT SUR DES POINTS PRECIS COMME : LE VERSEMENT DE LA CAUTION, LESleT-IL ETE TENU COMPTE DU FAIT .

Par Visiteur

Chère madame,

EST IL NORMAL DE M'EXPEDIER UN ECHEANCIER SANS M'AVOIR DEMANDE AU PREALABLE SI JE L'ACCEPTAIS ?

Mais les taux sont bien ceux qui étaient prévus à l'origine non? Si je comprends bien à l'origine, le contrat de prêt devait durer 180 mois avec un taux à 4.8%. Il est donc légitime à priori, que l'échéancier soit fondé sur ce calcul qui était celui convenu à l'origine.

EST IL NORMAL DE NE PAS REpondre A MA DEMANDE D'INFO DESTINEE A SAVOIR SI L'ECHEANCIER QUE L'ON VOULAIT M'IMPOSER AVAIT ETE ETABLI EN TENANT COMPTE DU FAIT QUE LA CAUTION REGLEE, LES COTISATIONS ADI, INTERETS, FRAIS ETC ETAIENT LIEES AU PRET INITIAL RESILIE ET DONC SI CE NOUVEL ECHEANCIER AVAIT ETE R2VISE EN CE SENS.

J

Je comprends pas cette phrase: Pourquoi donc le règlement du prêt ne devrait pas contenir la caution, l'ADI et pourquoi frais et intérêts devraient être modifiés?

Très cordialement.

Par Visiteur

JE NE DISCUTE PAS LE TX. IL EST QUAND MEME BON DE PRECISER QUE 4.8% SONT LES "INTERET DU PRET PROPORTIONNEL". QD ON Y AJOUTE L'ASSURANCE ET LA CAUTION FIXES EUX AUSSI SUR LE MONTANT ET LA DUREE (180 mois)DU PRET INITIAL DE 93200 EUR + LES FRAIS DE DOSSIER, LE TEG EST DE 5.828%. CE PRET ETAIT REMBOURSABLE PAR MENSUALITES DE 759.03 EUR ADI COMPRISE. CE PRET ET SA PARTIE NON DEBLOQUEE AYANT ETE ANNULES,IL ME RESTAIT DONC A CONTINUER DE REMBOURSER UNIQUEMENT LES SOMMES DEBLOQUEES, SOIT 47872,77 EUROS.

EN DEC 2005 LA LETTRE D'AVIS DE REALISATION ADRESSE PAR LA BANQUE LORS DU DERNIER DEBLOCAGE, M'INDIQUAIT QUE JUSQU'AU PROCHAIN DEBLOCAGE, JE REMBOURSERAIS 577,72 EUR ADI DE 31.68 EUR COMPRISE...ET QU'UN TABLEAU DETAILLE DES REMBOURSEMENTS ME SERAIT ADRESSE APRES LE DERNIER DEBLOCAGE. DONC, QUAND PAR LETTRE DU 3 OCT 2009, J'AI DEMANDE LA RESILIATION DU PRET INITIAL ETC, J'AI DEMANDE AUSSI QUE L'ON M'ADRESSE LE TABLEAU D'AMORTISSEMENT DES 47872,77E QUI NE M'AVAIT PAS ETE ADRESSE...

FIN MARS 2010 JE RECOIS UN TABLEAU D'AMORTISSEMENT QUE J'AI REFUSE IMMEDIATEMENT. CAR JE N'AVAIS PAS SUPPOSE UNE SEULE SECONDE QUE MES ECHEANCES FUTURES SERAIENT DIMINUEES SANS QUE L'ON ME DEMANDE SI J'ETAIS D'ACCORD OU PAS. C'EST LA CAUSE PRINCIPALE DE MES 2 LETTRES DE REFUS, DANS LESQUELLES JE DEMANDAIS LE MAINTIEN DU MONTANT DE MES REMBTS PASSES(577.72e) SUR UNE DUREE DE 36 MOIS (A 40 MAXI). JE DEMANDAIS AUSSI SI L'ECHEANCIER IMPOSE AVAIT ETE REVISE POUR LE SOLDE DU, QUANT A LA CAUTION, A L'ADI ET AUX INTERETS DU PRET PROPORTIONNEL CAR LEUR MONTANT AVAIT ETE FIXE SUR LE PRET ANNULE DE 93200 EUR. QUI PLUS EST, LE TABLEAU D'AMORTISSEMENT QUI M'A ETE ADRESSE NE FAIT APPARAITRE AUCUN DES REGLEMENTS QUE J'AI

EFFECTUES DE 2005 A FEVRIER 2010CONTRAIREMENT A CE QUI M'AVAIT ETE ANNONCE PAR LA BANQUE EN 2005.

CORDIALEMENT

Par Visiteur

Chère madame,

Il faudrait vérifier ce que prévoit votre contrat en cas de résiliation d'un contrat de prêt à déblocage successif. En effet, en principe, une telle résiliation ne donne pas lieu à l'établissement d'un nouvel échéancier, et d'un nouveau tableau d'amortissement. De facto, on fait comme si le contrat initial (taux et durée) n'avait pas changé et comme si le déblocage total avait bien été réalisé.

A partir de là, deux solutions sont envisageables: Négocier avec la banque, un crédit plus court comme vous le désirez, mais dans ce cas, une hausse du coût du crédit sera réalisé du fait que la diminution de la durée de remboursement crée un manque à gagner pour la banque.

Soit, faire racheter ce crédit par une autre banque selon des modalités plus adaptées à votre situation (durée plus courte).

Très cordialement.