



## Ira prêts immobiliers et indemnité de remboursement anticipé

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai effectué un prêt immobilier avec dans l'offre la clause "pas d'indemnité de remboursement anticipé sauf rachat concurrence"

Des amis me certifient que cette clause est abusive car ma banque n'a pas le droit de se favoriser dans l'offre.

Je souhaite rembourser mon emprunt et la banque me réclame 9000 Euros d'ira.

Comment me défendre ?

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai effectué un prêt immobilier avec dans l'offre la clause "pas d'indemnité de remboursement anticipé sauf rachat concurrence"

Des amis me certifient que cette clause est abusive car ma banque n'a pas le droit de se favoriser dans l'offre.

Je souhaite rembourser mon emprunt et la banque me réclame 9000 Euros d'ira.

Comment me défendre ?

Dans le cadre d'un crédit immobilier, réglementé à ce titre par le code de la consommation, il est tout à fait possible de prévoir une indemnité de remboursement anticipé dans le cadre d'un rachat partiel ou total (la loi ne distingue pas).

Néanmoins, conformément à l'article R312-2 du Code de la consommation, cette indemnité de rachat ne peut pas être supérieure à la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

IL faudrait donc savoir si cette indemnité de 9000 euros est conforme ou non à ce plafonnement.

Article R312-2

Créé par Décret n°97-298 du 27 mars 1997 - art. 1 (V) JORF 3 avril 1997

L'indemnité éventuellement due par l'emprunteur, prévue à l'article L. 312-21 en cas de remboursement par anticipation, ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Dans le cas où un contrat de prêt est assorti de taux d'intérêts différents selon les périodes de remboursement, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent peut être majorée de la somme permettant d'assurer au prêteur, sur la durée courue depuis l'origine, le taux moyen prévu lors de l'octroi du prêt.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je connais le système des IRA mais ce que je souhaiterais savoir c'est si la mention reprise dans l'offre est légale "sauf rachat concurrence", et comment je peux me défendre afin de ne pas payer comment faire pression, je sais que depuis un an cette mention n'est plus utilisée.

Merci

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je connais le système des IRA mais ce que je souhaiterais savoir c'est si la mention reprise dans l'offre est légale "sauf rachat concurrence", et comment je peux me défendre afin de ne pas payer comment faire pression, je sais que depuis un an cette mention n'est plus utilisée.

Qui peut le plus, peut le moins.

Autrement dit, à partir du moment où la loi reconnaît la validité de l'indemnité de remboursement anticipé, alors rien n'interdit à un établissement bancaire de prévoir le remboursement anticipé uniquement dans certaines situations.

A mon sens, il n'y a pas grand chose à discuter ici. Ce que vos amis vous ont dit est exact (sur l'impossibilité de prévoir une clause à l'avantage unique du professionnel), mais cela n'interdit pas pour autant les clauses pénales, d'astreinte ou encore de remboursement anticipé (prévue par la loi de surcroît).

Très cordialement.