



Lettre d'engagement à signer par les associés d'une SCI

Par Anchaba

Bonjour,

Une SCI demande un crédit immobilier pour financer des travaux. Compte tenu du montant limité, elle ne veut pas d'assurance, ce qui a déplu fortement à la banque. Après discussion le service des engagements de cet établissement bancaire (banque classique nationale avec des agences en province) exige que les associés signent ce document :

LETTRE DE REFUS D'ADHERER A UN CONTRAT D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Je soussigné :

DECLARE

Avoir sollicité via la SCI M... auprès de la banque XYZ un prêt Immobilier d'un montant de 30.000? Euros (Trente Milles(sic) Euros)destiné à financer des travaux.

RECONNAIS

? Avoir été informé par la banque XYZ, lors de l'étude de ma demande de financement :

o de l'impossibilité, eu égard à mon âge / mon état de santé, de souscrire au contrat d'assurance de groupe Assurance Emprunteur [?] (« Garantie décès/perte totale et irréversible d'autonomie et arrêt de travail »)

o de la possibilité qui m'est offerte, de souscrire, un autre contrat d'assurance que le contrat d'assurance de groupe susvisé et qui présente un niveau de garantie équivalent

? Avoir refusé l'adhésion / ne pas avoir été en mesure d'adhérer à une telle assurance auprès de quelque compagnie d'assurance que ce soit.

? Qu'en conséquence, le prêt Immobilier sollicité auprès de la banque XYZ ne sera pas pris(e) en charge par une Compagnie d'Assurance en cas de réalisation des risques relatés ci-dessus.

? Qu'en cas de décès avant le terme dudit prêt, ce dernier deviendra exigible de plein droit et constituera un passif de la succession qui sera ouverte et que mes héritiers devront régler,

? Qu'en cas de décès, perte totale et irréversible d'autonomie, et arrêt de travail je ne pourrai bénéficier d'aucune prestation au titre d'un contrat d'assurance emprunteur auquel je renonce par la présente

En conséquence de ce qui précède, je RECONNAIS avoir été bien informé et suffisamment conseillé par la Banque.

PRECISE

Expressément que c'est librement et en toute conscience que j'ai pris cette décision relative à l'assurance, et que j'ai bien conscience que cette décision ne préjuge en rien de celle que prendra le Crédit Lyonnais sur la demande de prêt que j'ai sollicité.

RENONCE

Irrévocablement à rechercher la responsabilité de la banque XYZ relativement aux divers points relatés ci-dessus et d'une manière générale, à élever toutes contestations amiables ou judiciaires à son encontre.

A [??????..], le [??????]

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour déclarations et engagements ci-dessus »

Il y a différents problèmes

a- signer des fausses déclarations car aucun des associés n'a fait de demandes d'assurance ni à la banque ni auprès d'une autre compagnie.

b- en cas de décès d'un des associés le crédit devient immédiatement exigible !!!!

c- il faut renoncer à rechercher la responsabilité pour toutes les opérations et pas simplement le crédit !

Merci de vos commentaires et/ou retours d'expérience

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

La banque souhaite se protéger contre des impayés. L'assurance est une bonne solution que vous avez le droit de refuser, mais la banque a le droit de vous imposer de l'exprimer par écrit.

Par Anchaba

Bonjour,

Merci de votre réponse, bien sûr qu'elle a le droit de tout imposer mais je suis surpris :

qu'elle exige d'une société le remboursement d'un crédit si l'un des associés décède. Les remboursements du crédit ne sont pas pris en charge par les associés mais par la SCI. Chacun des 3 associés détient le 1/3 des parts.

qu'elle impose de renoncer à toute action contre elle

Pensez vous que ce contrat réponde à

Article 1104 - Code civil

Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Cette disposition est d'ordre public.

Bonne journée

Par yapasdequoi

Consultez une autre banque.

Prendre un crédit sans assurance est risqué... la banque limite son risque.

Par Anchaba

La banque m'avait donné un accord verbal et j'ai déjà commencé à payer les entreprises.

Je n'avais pas discuté les conditions particulièrement onéreuses

Le mois dernier taux 3,49 %

Frais de dossier 850,00 Euros.

Frais d'enregistrement de la caution du gérant 150,00 Euros.

Ces conditions laissent songeur. Je suis client de cette banque depuis 40 ans ! La SCI n'a aucun crédit ni dans cette banque ni dans une autre.

"La banque limité son risque". Les loyers annuels encaissés sont supérieurs au montant du crédit !!!

J'ai demandé à la banque de me faire un courrier pour me dire qu'elle refusait le crédit. Et manifestement elle ne veut pas faire ce courrier.

J'aurais bien aimé avoir votre avis sur l'Article 1104 du Code Civil.

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Vous avez mis la charrue avant les boeufs en engageant ces travaux avant d'avoir le financement. Ce n'est pas la faute

de la banque.
Vous êtes libre de souscrire un crédit ailleurs.
Le 1104 n'est pas utile.
Que disent les autres associés de la SCI ?

Par Anchaba

Merci