



## Banque / désolidarisation de prêt et achat d'un appartement

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

En nov 2007, mon compagnon (Pacs) et moi achetons un appartement pour un emprunt de 220 000 euros mais nous ne participons pas de façon égale.

Fin 2009, je désire acheter un appartement pour un investissement locatif pour une valeur de 120000 euros. Ma conseillère, très incompétente, m'indique donc, que pour cela, je dois me désolidariser du prêt commun et revendre mes parts à mon partenaire. Le notaire enregistre la licitation et la désolidarisation et que je revends 60000 euros de mes parts à Mr Brocard. A aucun moment la conseillère ne parle de soulte. Elle diminue donc le montant total du crédit de 220000 euros et le fait passer à 160000 euros et fait un deuxième emprunt de 60000 euros pour me payer ma part. Je suis tout à fait d'accord avec cette opération. Puisque c'est une opération nulle financièrement, il n'y a pas de paiement enregistré devant le notaire.

Nous envoyons le document notarial (qui a coûté 6000 euros et qui s'est rédigé avec l'accord de la banque) à la conseillère. Elle affirme qu'elle a demandé l'enregistrement de la désolidarisation et ensuite mon prêt pour mon investissement locatif est accordé.

En septembre 2010 Mon partenaire souhaite se faire racheter le crédit par une autre banque. Or les banques concurrentes demandent une preuve de la désolidarisation.

Après plusieurs mois de tergiversations, de silences nous apprenons que nous ne sommes pas désolidarisés ! Que la conseillère a commis de nombreuses erreurs : elle aurait dû demander un accord préalable auprès du service des prêts, qui aurait ensuite donné son accord pour le passage devant le notaire. Aujourd'hui nous recommençons la procédure avec une demande préalable. La nouvelle conseillère estime que j'ai été lésé par rapport à la soulte. Même si je veux absolument renoncer à cette soulte, le service des prêts envisage de demander à Mr Brocard de refaire un crédit pour le paiement de cette soulte, alors que je suis d'accord pour avoir renoncé et ainsi avoir permis la réduction de la dette. Par ailleurs ils décident de recalculer le taux d'endettement en notre défaveur pour éventuellement refuser la désolidarisation.

- Je voudrais savoir quelle peut être la responsabilité de la banque concernant les erreurs de la conseillère qui ont donc été avalisées par la suite avec la signature des différents crédits ultérieurs.

- La banque peut-elle refuser la désolidarisation malgré toutes les démarches (et leur coût) qui ont été faites à sa demande. (personne ne se sent responsable d'une conseillère qui ne travaille plus là).

- peut-elle aujourd'hui demander le paiement d'une soulte malgré tout ce qui s'est passé et d'un nouvel emprunt de 60000 euros ?

- peut-on demander réparation : les taux de crédit ont augmenté depuis septembre 2010 et le rachat est largement moins avantageux aujourd'hui. Ou au moins exiger que la banque accorde un taux réduit pour la renégociation du contrat vu toutes leurs erreurs ?

Merci

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Aujourd'hui nous recommençons la procédure avec une demande préalable. La nouvelle conseillère estime que j'ai été lésé par rapport à la soulte. Même si je veux absolument renoncer à cette soulte, le service des prêts envisage de demander à Mr Brocard de refaire un crédit pour le paiement de cette soulte, alors que je suis d'accord pour avoir renoncé et ainsi avoir permis la réduction de la dette. Par ailleurs ils décident de recalculer le taux d'endettement en notre défaveur pour éventuellement refuser la désolidarisation.

- Je voudrais savoir quelle peut être la responsabilité de la banque concernant les erreurs de la conseillère qui ont donc

été avalisées par la suite avec la signature des différents crédits ultérieurs.

A mon sens, la responsabilité de la banque est ici totale. Qu'il s'agisse de manquements à son obligation d'information et de conseils ou de manquements quant à la bonne exécution des obligations contractuelles, alors la banque vous a ici causé un préjudice qu'elle est tenue de réparer au titre de sa responsabilité civile.

- La banque peut-elle refuser la désolidarisation malgré toutes les démarches (et leur coût) qui ont été faites à sa demande. (personne ne se sent responsable d'une conseillère qui ne travaille plus là).

Théoriquement oui, une banque n'est jamais tenue d'accepter une demande de désolidarisation sur la base de l'article 1134 du Code civil. J'emploie ici "théoriquement" car la banque a tout intérêt à accepter si cela peut lui permettre d'éviter une procédure judiciaire.

-peut-elle aujourd'hui demander le paiement d'une soulte malgré tout ce qui s'est passé et d'un nouvel emprunt de 60000 euros ?

Je ne comprends pas pourquoi la banque aurait droit à une soulte. A vrai dire, je comprends pourquoi vous, vous auriez dû en avoir une du fait que vous auriez dû vendre vos parts 110 000 euros et non 60 000. Mais la banque, à quoi prétend-elle ?

peut-on demander réparation : les taux de crédit ont augmenté depuis septembre 2010 et le rachat est largement moins avantageux aujourd'hui. Ou au moins exiger que la banque accorde un taux réduit pour la renégociation du contrat vu toutes leurs erreurs ?

Tout ceci peut se négocier, mais un juge ne peut pas contraindre la banque à vous accorder un taux réduit. Il dispose en revanche d'une liberté pleine et entière pour évaluer votre préjudice et forcer la banque à l'indemniser.

Très cordialement.