



Pret bancaire - remboursement anticipé

Par Visiteur

Bonjour,

L'article L.312-21 du code de la consommation dispose que "pour les contrats conclus à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

Dans mon cas particulier, j'ai contracté, avec mon épouse, un crédit immobilier en mai 2005 pour notre résidence principale située à Bordeaux.

Les dispositions de cet alinéa du code de la consommation sont reprises in extenso dans les conditions générales du contrat de prêt, MAIS sans faire référence audit code ni à la loi n°99-532 dont est issue ce texte. Les conditions générales du prêt ne précisent donc pas les limites de ces exonérations.

Ma femme est enseignante et à changer de lieu de travail en septembre 2005 (de Nevers à Bordeaux soit plus de 500 Km).

J'ai personnellement changé de lieu de travail en février 2006 (de Bordeaux à Bordeaux).

Ma question est donc la suivante : sommes-nous redevables de l'indemnité pour remboursement anticipé du crédit prévus aux conditions générales de notre crédit, du point de vue de la loi (article L.312-21 du code de la consommation) et/ou du point de vue du contrat.

En vous remerciant de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Les dispositions de cet alinéa du code de la consommation sont reprises in extenso dans les conditions générales du contrat de prêt, MAIS sans faire référence audit code ni à la loi n°99-532 dont est issue ce texte. Les conditions générales du prêt ne précisent donc pas les limites de ces exonérations.

Cela n'a aucune incidence dans la mesure où votre contrat ayant été signé après la loi de 1999, il bénéficie ipso facto de ces exonérations. Il n'y a donc pas lieu à y faire référence et on peut donc partir du principe que cette clause contractuelle sera interprétée de la même manière que la disposition législative.

sommes-nous redevables de l'indemnité pour remboursement anticipé du crédit prévus aux conditions générales de notre crédit, du point de vue de la loi (article L.312-21 du code de la consommation) et/ou du point de vue du contrat.

Avez-vous vendu votre maison? Si oui, quand?

Très cordialement.

Par Visiteur

Nous sommes actuellement en cours de vente dudit bien.

Par Visiteur

Cher monsieur,

La suppression de la pénalité pour remboursement anticipé du prêt immobilier n'est admise que si elle est motivée par un changement contraint de situation professionnelle de l'un des époux (licenciement, mutation), par le déménagement familial rendu nécessaire par l'occupation d'un nouvel emploi dans un autre lieu de l'un des conjoints ou par le décès de l'un d'eux (AJDI 2000 p. 6: Le financement du marché immobilier. Loi du 25 juin 1999 : épargne et sécurité financière).

En conséquence, si le changement de lieu de travail est volontaire, alors l'indemnité de remboursement anticipé peut être demandé par la banque.

En revanche, si votre femme ou bien vous même avez fait l'objet d'un licenciement ou d'une mutation contrainte, alors l'indemnité de remboursement anticipé n'est pas due.

En ce qui concerne votre femme, une question peut se poser sur le fait qu'il y ait eu un délai important entre la date de son changement de lieu d'activité professionnelle) et la vente de la maison. Mais la loi n'ayant prévu aucun délai particulier sur ce point, cela ne devrait normalement pas poser de problème particulier.

Très cordialement.