Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Emprunt avec irrégularités

Par xav20

Bonjour,

Alors voila, j'ai contracté un prêt immobilier en 2012 puis un avenant après une renégociation en 2014. Mon assurance du prêt est une délégation.

Il y a quelques semaines j'ai vu à la télévision sur bfmtv que certains contrats de prêt étaient entachés d'erreurs, j'ai donc envoyer un exemplaire de mon contrat à 3 sociétés spécialisées dans le domaine (altea consulting, creditum expertis), toutes ont trouvées des erreurs et m'ont dit que mon cas était recevable juridiquement, j'ai envoyé mon contrat à mon assurance qui elle aussi m'a dit la même chose et est prête à me rembourser une (petite) partie de mes frais d'avocat.

Voici les erreurs constatées :

Dans mon contrat de 2012 :
- La convention de calcul des intérêts n'applique pas le diviseur 30/360 ou 30,41666/360
- La banque ne respecte pas le principe de prohibition du calcul des intérêts sur la base des années «Lombardes». En effet l'offre énonce le coût de la stipulation du calcul sur 360 jours
- L'offre n'énonce pas le coût de la stipulation de couverture assurantielle obligatoire
- L'offre n'indique pas le coût total du crédit de façon exacte
- Le Taux de période n'est pas proportionnel au TEG
- Le TEG n'intègre pas les flux de paiement de 100% des coûts assurantiels
- Le TEG est mathématiquement faux, si on intègre l'intégralité des charges supportés par l'emprunteur, soit un écart de 0,42 points.

Dans mon avenant de 2014 :
- La banque ne respecte pas le principe de prohibition du calcul des intérêts sur la base des années «Lombardes». En effet l'offre énonce le coût de la stipulation du calcul sur 360 jours
- L'offre n'énonce pas le coût de la stipulation de couverture assurantielle obligatoire
- L'offre n'indique pas le coût total du crédit de façon exacte
- Le Taux de période n'est pas proportionnel au TEG
- Le TEG n'intègre pas les flux de paiement de 100% des coûts assurantiels
- Le TEG est mathématiquement faux, si on intègre l'intégralité des charges supportés par l'emprunteur, soit un écart de 0,51 points.

On me dit que je peux demander le remboursement de mes intérêts déjà payés et l'annulation de ceux à venir jusqu'à la fin du prêt...

Je me pose donc plusieurs questions :

1 - Est-ce que ces erreurs sont réellement recevable ?
2 - Si oui, avant d'attaquer en justice, ne vaut-il pas mieux aller directement essayer de négocier avec la banque ?

Qu'en pensez-vous ?

Autre petite question pour me rassurer : comme je l'ai dit plus haut, je suis en délégation d'assurance, sur mon contrat il est clairement indiqué que j'ai choisis une autre assurance que celle que la banque m'a proposée et n'ont pas inclus mon assurance dans le calcul du teg dans mon contrat, est-ce une faute de la part de banque ou bien est-ce normal ?

Merci d'avance !