



Prêt bancaire mis "au contentieux"

Par **epona32**, le **04/12/2015** à **22:11**

Bonjour,

Ayant des difficultés de trésorerie passagère suite au défaut d'un locataire, j'eus quelques échéances d'un prêt in fine rejetées fin 2012. J'ai eu aussitôt un contact avec mon conseiller et ai demandé un sursis de paiement de deux ans - Devant un défaut de réponse, puis un refus et une menace de déchéance du terme, (cela a duré 6 mois) j'ai saisi le médiateur de la banque - Aussitôt je pus obtenir mon sursis de deux ans, acté par un avenant - En novembre 2014, dès que j'ai recouvré la trésorerie me venant de loyers, j'ai repris le cours de mon crédit à un taux ramené de 4.6 à 4% (taux encore élevé pour de l'immobilier), avec promesse de passer à 2.9 pour les 3 ans restants, étant donné le montant important des intérêts payés sur plus de 7 ans. Je me suis rendue compte que les cautions n'avaient pas été informées de la modification du contrat ni des incidents de paiement.

Dernièrement j'écrivis à ma banque pour lui rappeler son engagement de ramener le taux à 2.9% et lui dire que je ne recevais ni relevés, ni échéancier, ni aucune information sur mon contrat d'assurance vie et que l'échéance du prêt in fine approchant (après avoir bien engraisé la Banque) je sollicitai par mail un rendez vous pour discuter des modalités de la fin du crédit et des échéances correspondant aux deux ans de sursis. La banque répondit à mon mail me demandant de pouvoir parler "de vive voix" par téléphone. Sans que j'aie le temps d'entamer une quelconque négociation, on me proposa d'entrée des modalités de remboursement anticipé en rachetant le contrat d'assurance vie donné en nantissement, en me faisant remise des intérêts capitalisés pendant le sursis et en me proposant de payer le différentiel entre le contrat et le solde du principal non couvert, en 30 échéances égales au taux de l'intérêt légal. La proposition paraît alléchante.

Où est le lièvre? Ayant toujours des difficultés même pour payer le solde, je pose incidemment la question sur la non réception des courriers d'information aux cautions. On me répond que "c'est du fait que le dossier est resté au "contentieux - Dans ce cas, ces obligations tombent".

1°) est il normal que après un moratoire sous l'égide du médiateur, ayant repris mes remboursements, mon dossier reste au contentieux?

2°) cet argument d'exonération de la banque de ses obligations envers les cautions, a t'il un fondement juridique ? Si non, cela expliquerait qu'ils me fassent "spontanément" une remise des intérêts de la période sursitaire. N'ont ils pas décelé un risque...

3°) Ils m'envoient un protocole qui (en cas du moindre retard ou manquement pour le solde), me remet dans la situation du contrat initial, taux à 4.6%, déchéance du terme et pénalité de

2% , et remise à 0 du délai de prescription.

Cela me met la puce à l'oreille; même si l'opération est intéressante, elle redevient basée sur le contrat initial, au taux initial et ils consentent un effort qui correspond au risque qu'ils pressentent sur la déchéance des intérêts depuis 2012. Et une action de leur part serait elle prescrite ?

J'ai besoin d'être éclairée avant de retourner ce protocole - Je sens non pas une "entourloupe" mais un "vice caché" si j'ose dire, qui devrait me permettre de négocier un peu plus.

Pouvez vous me donner les précisions sur les trois points ci-dessus? - oserai je préciser que je dois renvoyer ce protocole signé sous 8 jours car il n'est pas négociable et on me met la pression.

Merci d'avance pour votre réponse

Cordialement.