



## Intérêts compensateurs ou reportés

Par **vishwa**, le **22/09/2010** à **18:36**

Bonjour,

Aujourd'hui je me retrouvée dans une impasse...

Tout cela a commencé en 2006, nous avons achetés un appartement pour 125.000€  
Nous (mes parents et moi même) décidons d'emprunter chez Crédit Foncier avec un taux variable.

Vous connaissez sûrement la suite des évènements.

En 2009, j'ai demandé à passer à taux fixe, peu de temps après, j'ai reçu le tableau d'amortissement.

Le capital restant est jusqu'à aujourd'hui de 124.858,03€  
ça veut dire que durant ces 4 années, je n'ai payé que des intérêts.

Nous avons donc décidés de vendre l'appartement à un Monsieur (prix de vente 135.000€), nous pensions que nous nous sortirions avec un peu d'argent.

Or, d'après le décompte reçu hier, je dois au crédit foncier des intérêts compensateurs de 6.623,51€ + intérêts 523,02€ + accessoires 117,81€ + indemnités contractuelles 3.094,74€ = 10.359,07€

Ce qui fait un remboursement total de 135.217,10€ !!!

Non seulement nous avons payés que des intérêts depuis l'achat du bien mais en plus on me demande de rembourser plus que nous avons emprunté...

J'ai fais quelques recherches sur internet, les intérêts compensateurs correspondent à la négociation du taux variable au taux fixe, mais dans mon cas, étant en fixe, n'y a t'il pas une erreur?

Que puisse-je faire pour m'en sortir? D'autant plus que j'ai demandé une avance de 10.000€ à l'acquéreur pour régler certaines dettes (charges de copropriétés, ...)

Merci pour l'aide.

Par **Ines95**, le **08/05/2011** à **17:01**

Bonjour viswa,

Je sais que votre message n'est pas tout récent mais en faisant des recherches sur le net je suis tombée dessus.

En effet, je me retrouve dans exactement la même situation que vous et je suis désespérée.  
Je ne sais pas vers qui me tourner...

Alors je me permets de vous demander si vous avez trouver une solution à votre problème et si vous avez pu éviter de payer ces intérêts compensateurs et autres accessoires que demande cette pseudo banque voleuse !

Merci beaucoup par avance de votre retour,

Cordialement,

Inès

Par **vishwa**, le **08/05/2011** à **18:24**

Bonjour Ines,

Si vous ne manifestez pas, ils seront toujours gagnant.  
J'avais envoyé plusieurs courriers recommandés pour faire part de mon mécontentement.  
J'avais eu également plusieurs appels du service client.

Tout à commencé, quand je leur envoyé un courrier recommandé expliquant que je n'avais pas le moyen de rembourser la somme demandée.

Plus tard, je reçois un appel, on me dit qu'il y a erreur dans le décompte puisque je n'aurai pas à payer les indemnités contractuelles grâce à la loi 1990.  
J'avais tout de suite envoyé un courrier recommandé avec les explications de cette loi.  
On m'avait retiré ces indemnités contractuelles mais toujours pas l'autre grosse parti (intérêt compensateur).

Je les harcèle au téléphone jusqu'à tomber sur la bonne personne.  
Elle me dit qu'elle va vérifier mon dossier et voir ce qu'elle peut faire.  
Après plusieurs jours, elle me rappelle dire qu'il y a effectivement une erreur, elle me dit que la loi interdit le remboursement supérieur à la somme emprunté, c'est à dire dans mon cas :

- 125.000€ emprunté donc somme maximum autorisée à rembourser.

A chaque appel de leur part, j'avais toujours un interlocuteur différent.  
Un interlocuteur qui est spécialisé pour une question unique.

Au final, j'ai remboursé à peu près 125.000€ au lieu de 135.217€ !!  
Soit presque 10.000€ qu'ils avaient l'attention de gagner si je n'avais pas réagi.

Pour résumer, voici les points les plus importants qui m'ont été utiles :

- Loi de 1990 qui permet de faire sauter les indemnités contractuelles.
- Le remboursement maximum est limité à la somme emprunté (fait sauter les intérêts compensateurs dans mon cas)

Par **Ines95**, le **08/05/2011** à **22:58**

Bonsoir Vishwa,

Merci beaucoup de m'avoir répondu aussi rapidement. Votre message me redonne un peu d'espoir !

Sans vouloir abuser de votre gentillesse, pourriez-vous me fournir des précisions sur ces 2 lois (celle de 1990 et l'autre interdisant un remboursement supérieur à l'emprunt).

En effet, j'ai fait des recherches sur le net mais je ne trouve pas de textes de loi et pour être crédible auprès de cette banque il me faut des appuis (texte de loi, n° de loi...).

Auriez-vous ces informations dans vos courriers envoyés au Crédit Foncier ?

J'ai déjà appelé le service clientèle X fois mais sans réponses concrètes et je suis entrain de rédiger un courrier recommandé.

Je ne comprends pas comment une banque qui vole ses clients puisse toujours exister et bénéficier des aides de l'Etat ! C'est du vol pur et simple.

Je suis sûre que nous ne sommes pas les seuls à avoir ces soucis avec eux et j'espère que vos messages pourront aider d'autres personnes comme nous qui ce sont fait avoir en souscrivant un crédit chez eux.

Merci mille fois encore pour votre aide précieuse,

Bien cordialement,

Inès

Par **vishwa**, le **09/05/2011** à **08:54**

Pardon Inès, je me suis trompé, ce n'est pas la loi de 1990 mais de 1999 :

[citation]Sous-section 1 : Remboursement anticipé

Article L312-21

(Loi n° 99-532 du 25 juin 1999 art. 115 Journal Officiel du 29 juin 1999)

L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre. Le contrat de prêt peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10 p. 100 du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde.

Si le contrat de prêt comporte une clause aux termes de laquelle, en cas de remboursement

par anticipation, le prêteur est en droit d'exiger une indemnité au titre des intérêts non encore échus, celle-ci ne peut, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du code civil, excéder un montant qui, dépendant de la durée restant à courir du contrat, est fixé suivant un barème déterminé par décret.

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.[/citation]

Dans mon cas, j'étais au chômage, j'ai fait pratiquer cette loi.

Pour la seconde loi, voici ce qui m'a aidé :

[citation]Remboursement anticipé de prêts immobiliers

Pour les crédits immobiliers, les conditions sont, elles aussi, fixées par le code de la consommation, (articles L 312-21 et R312-2). D'après ces textes, [s]l'indemnité ne doit pas dépasser 6 mois d'intérêts des sommes remboursées[/s] au taux moyen du prêt. Une deuxième limite est imposée explicitement : l'indemnité ne doit jamais dépasser [s]3% du capital restant dû avant le remboursement[/s] anticipé. [/citation]

Ne vous laissez pas faire, la banque a tort et le niera pour vous aspirer un maximum d'argent.

Par **Ines95**, le **11/05/2011** à **14:31**

Bonjour,

Merci beaucoup pour votre retour.  
J'espère obtenir justice avec eux...

Merci encore.