



## Prêt bancaire sans rencontrer l'agence

Par **Mr VILSA**, le **09/02/2015** à **12:01**

Bonjour,

Nous avons souscrit un emprunt immobilier auprès d'une banque afin de financer en grande partie une acquisition en VEFA. Le promoteur immobilier a fait faillite laissant le chantier à l'abandon. Nous avons interpellé la banque car celle-ci figurait dans la plaquette publicitaire du promoteur. L'agence se trouve à Paris alors que nous habitons en Province. De ce fait, le prêt a été consenti par cette dernière sans que nous ne les rencontrions à aucun moment. Le promoteur "verreux" a fait office d'intermédiaire. C'est donc lui qui s'est procuré et a constitué les dossiers de prêts, lui qui s'est chargé de récupérer les pièces demandées par la banque pour lui transmettre le tout afin de compléter le dossier. Ensuite, les propositions de prêt nous ont été communiquées par la banque à notre domicile par voie postale. Le fait que nous n'ayons eu aucun contact avec cette banque et que les dossiers aient transités par cette tiers personne malintentionnée, ne permet il pas de pointer un manquement de la banque (hormis celui de notre solvabilité qui a été fourni par les éléments habituels fiches de paies, contrat de travail,...) ? Nous vous remercions de votre réponse.

Par **louison123**, le **09/02/2015** à **12:19**

Avez vous essayé de faire jouer La garantie de livraison ou garantie financière d'achèvement.

Par **Mr VILSA**, le **09/02/2015** à **18:40**

Bonjour,

Nous vous remercions de votre réponse. Toutes les garanties sont obsolètes. Notre seul recours est de se prémunir de la banque et de prouver qu'elle n'a pas pris les précautions nécessaires dans cette opération.

Par **louison123**, le **10/02/2015** à **10:20**

Comment ça obsolète, cela ne veut rien dire.  
Avez vous fait une déclà auprès de l'assureur ?

Quant à la responsabilité de la banque, je ne vois pas le rapport avec la liquidation du promoteur.

Par **BBrecht37**, le **10/02/2015** à **11:44**

Bonjour,

Vous avez eu un contact avec la banque en question puisque les propositions de prêt vous ont été adressées à votre domicile.

Rien n'oblige un établissement bancaire à vous recevoir physiquement dans le cadre de la souscription d'un prêt.

Il a simplement l'obligation de s'assurer de votre solvabilité et de vos capacités de remboursement, ce que le fait de vous recevoir ne garantit pas plus que les échanges de courriers.

A l'appui de Louison123, qu'entendez-vous par obsolète ?

Si vous avez souscrit une assurance et des garanties prenant en charge le risque de non achèvement des travaux ou de non livraison, elles doivent s'appliquer. A défaut, l'assureur doit vous communiquer les raisons pour lesquelles il n'interviendra pas. Et s'il l'a fait, pourriez-vous nous faire connaître ces raisons ?

Enfin, le fait de faire faillite (un jugement de liquidation judiciaire a-t-il été rendu d'ailleurs ?), ne fait pas obligatoirement de votre promoteur un promoteur verveux...

Cordialement,

Par **Mr VILSA**, le **11/02/2015** à **19:36**

Bonjour et encore merci pour vos réponses. Notamment pour celle qui nous intéressait : Une banque doit elle rencontrer le prêteur ? Non. Ceci dit, je n'ai pas l'habitude de calomnier sans raison. Donc je persiste, notre promoteur est "verveux".

Votre réponse montre avec quelle simplicité une arnaque peut être organisée. Je crée ma petite entreprise avec quelques milliers d'euros, je fais l'acquisition d'une ruine. Je commercialise mes futures réalisations en associant à mon projet architecte pour l'élaboration des plans et le suivi du chantier, notaire pour les actes et une banque pour les prêts mais je n'emprunte pas en tant que promoteur, je fais emprunter les futurs acquéreurs. Je fais signer les débloquages de fonds à ces derniers alors que le chantier n'avance pas. Pour cause, cet argent sert au train de vie du promoteur. Le chantier n'étant pas sur place, les acquéreurs constatent le faible état d'avancement des travaux tardivement. Entretemps, les assurances souscrites ont disparu. La société du promoteur est liquidée. Les actions en justice successives innocentes un par un les acteurs de l'opération (notaire, architecte, promoteur et banque comme vous venez de le confirmer) personne n'est responsable. Excusez moi du peu mais j'ai le sentiment que la justice dans cette affaire me paraît favoriser les escrocs. Résultat : je me retrouve avec un emprunt à rembourser pour un bien que je n'obtiendrai jamais. Pire, le peu que j'avais risqué d'être saisi. Merci pour votre participation.

Par **louison123**, le **12/02/2015** à **10:56**

Que voulez vous dire par les assurances souscrites ont disparu ?  
Aucune Cie d'assurances n'a disparu.... et la garantie de livraison ou garantie financière d'achèvement permet justement de "garantir" votre investissement.

Par **Mr VILSA**, le **15/02/2015** à **21:10**

Bonjour,  
D'après notre avocate, il y avait bien des assurances souscrites. Elles l'avaient été par le promoteur pour la durée des travaux. Ces derniers ont à peine commencé. Le chantier s'est éternisé mais les assurances n'ont pas été renouvelées. Nous l'avons découvert qu'une fois notre procédure engagée. Nous pensions qu'il y avait une responsabilité du notaire ou de l'architecte sur le fait que nous n'avions pas été prévenus mais comme je l'ai expliqué plus haut, la justice en a décidé autrement.

Cordialement

Par **louison123**, le **18/02/2015** à **15:14**

Je ne comprends pas bien votre histoire d'assurance non renouvelée, la garantie de livraison ou garantie extrinsèque ne se renouvelle pas.  
Ceci étant, la jurisprudence considère que les responsabilités du notaire et du banquier sont engagées. Le notaire étant chargé de vérifier l'efficacité de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement et le banquier de ne débloquer les fonds que dans les seules conditions stipulées à l'acte.

Ci joint un arrêt récent :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000298559>

Par **Mr VILSA**, le **03/03/2015** à **19:03**

Je suis désolé pour le temps de réponse mais je passe peu de temps sur internet. Je vous remercie de m'avoir transmis le lien de cet arrêté qui me paraît intéressant. Je le fais suivre à mon avocat. Je vous tiendrai informé. Concernant le défaut d'assurances, je n'ai pas plus de détail. Je sais simplement qu'elles existaient bien au début de l'opération mais qu'ensuite ???? Encore merci pour votre participation.