



Remboursement anticipé partiel et durée résiduelle remboursement

Par cour34, le 28/02/2015 à 19:39

bonjour,

j'ai fait un emprunt en 2011 de 173000€ pour acheter une maison. J'ai vendu cette maison à perte 120000€ le 26 février 2015. Avant de lancer ce projet (vente et nouvelle acquisition) j'ai consulté ma banque (CA) qui m'a dit que cela ne posait aucun problème et que les mensualités pour le restant dû seraient baissées car je souhaitais garder la même durée de remboursement (dans un premier temps). Le scénario le moins avantageux (vente à 120000€) me laissait des mensualités d'environ 300€ assurance comprise.

J'ai signé le compromis de vente en décembre 2014; la banque et le notaire ont lancé les démarches qui leur incombent. Le 11 février 2015 le CA qui gère mon compte m'a transmis par mail, ainsi qu'au notaire, un accord de main levée d'hypothèque, après quelques difficultés (négociation de re-domiciliation de compte, demande d'hypothèque de 2eme rang sur mon nouveau bien). La signature était programmée le 23 février 2015. Le 20 février le notaire me contacte pour me dire que la direction des crédits refusait la levée d'hypothèque; la signature était donc bloquée. Ensuite le CA m'a demandé des conditions abusives à mon sens :

- obligation de réduire la durée de remboursement avec aménagement de mon prêt : mensualités de 500€ assurance comprise, alors que je remboursais 900€ par mois et que mon projet est viable en remboursant environ 300€ par mois assurance comprise.
- domiciliation d'un compte au CA
- hypothèque de 2eme rang sur mon nouveau bien
- caution solidaire de ma compagne.

Je comprends les demandes de garantie, mais le fait de m'imposer des mensualités de 500€ me pose un réel problème et change mes projets, et ne me laisse plus de marge en cas de problème (panne de véhicule, imprévu, étude des enfants,...).L'agence locale CA au nom de la direction régionale m'a imposé cette solution en menaçant de ne pas permettre la vente. Afin de débloquer la situation l'agence locale CA m'a demandé de signer un papier le 25 février dans lequel j'acceptais le réaménagement de mon prêt comme ils le demandaient. Le 26 février 2015 j'ai signé la vente car l'accord de main levée totale avait été reçue par le notaire.

Je souhaitais débloquer la vente car l'acquéreur était lui aussi dépité et dans une situation compliquée.

Je cogite depuis le 26 février pour savoir ce que je dois faire.

Je compte envoyer un courrier en LRAR au CA en utilisant mon délai de rétractation pour annuler mon accord de réaménagement de crédit (le reste des garanties ne me gêne pas plus que cela); je compte demander au CA de recalculer mes mensualités sur le restant dû

(environ 40000€) et en gardant la durée résiduelle (170 mois). J'ai lu sur différents sites (dont le site e-immobilier du CA!) que je pouvais choisir entre le maintien des mensualités et donc la réduction de la durée de prêt ou la réduction des mensualités et le maintien de la durée résiduelle. Rien n'empêche cela dans le contrat de prêt.

Ai-je le droit? quels sont les risques?

Le CA a-t-il le droit de m'imposer des mensualités de remboursement?

J'espère avoir des avis éclairés sur cette situation qui me révolte et pour laquelle je ne compte pas rester sans rien faire.

Merci

Par **janus2fr**, le **28/02/2015** à **19:45**

[citation]Ai-je le droit? quels sont les risques? [/citation]

Bonjour,

Le risque principal est tout simplement que la banque exige un remboursement total et immédiat du restant du.

En effet, à partir du moment où il n'y a plus accord sur les termes du contrat de prêt, ce prêt doit être soldé...