



## validité de l'octroi d'un crédit immobilier

Par **SIXELA**, le **08/03/2019** à **11:39**

Bonjour, j'ai souscrit à la banque postale un prêt immobilier en 2006, le banquier chargé de mon dossier m'a demandé mes trois derniers avis d'impositions, ors le premier de ces avis montrait un revenu annuel de 1000 euros, je suis intermittent du spectacle et j'avais connu une année "blanche", cet avis d'imposition aurait du m'interdire l'accès à ce pack de prêts ( une partie vient du credit foncier) mais le banquier m'a dit qu'il allait se débrouiller pour que ça passe, et il a tenu parole. En 2014 j'ai perdu mon statut et déposé un dossier à la BDF qui m'a enjoint de vendre mon bien, ce que j'ai fait en la vendant 30% au dessus de sa cote, remboursant ainsi 94% de ma dette, il me reste 5000 euros à rembourser sur un prêt de 10 000 euros contracté auprès de la banque postale pour finaliser mes travaux..et je suis assigné au tribunal pour cette somme que, étant assujéti au minimas sociaux avec deux enfants (l'un totalement à ma charge, et l'autre en garde alternée, je ne peux pas rembourser.

Ma question est donc la suivante: puis je entamer une procédure contre ma banque au motif que le prêt immobilier m'aurait été induement octroyé?

Cordialement

Alexis Dombrowszky

Par **youris**, le **08/03/2019** à **13:56**

bonjour,

la banque postale ne vous a pas indûment octroyé un prêt car c'est quand même vous qui l'avez demandé.

si vous êtes assigné au tribunal par la banque postale, pour votre défense, vous pouvez indiquer qu'il appartient au prêteur doit vérifier la solvabilité de l'emprunteur, avant de conclure le contrat de crédit (article L312-16 du Code de la consommation) et que la banque postale a commis une faute en vous octroyant une crédit disproportionné à votre capacité financière de remboursement.

vous indiquez que le premier avis d'imposition indiquait 1000 € de revenus, mais combien indiquait les 2 derniers avis que vous avez fournis ?

votre prêt de 2006 était bien d'un montant de 10000 € ?

salutations

Par **SIXELA**, le **08/03/2019** à **14:13**

bonjour, merci pour votre réponse le crédit de 2006 était de 82000 euros et je l'ai remboursé intégralement, les deux autres avis d'impositions mentionnaient environ 18000 euros de revenu annuel

LE prêt de 10000 euros date de 2011, et, à l'époque mes revenus me donnaient la possibilité d'y accéder, ce qui est sûr en ce qui concerne le premier prêt, c'est que si l'on avait pris en compte les trois années précédant ma première demande, je n'aurais pas été éligible au prêt de 2006, j'étais s'ailleurs à l'époque très surpris que l'on puisse octroyer un tel montant à un intermittent du spectacle sans capital célibataire et précaire par définition, je me rappelle m'être dit que je ne prêterais jamais une telle somme à une personne de mon profil, ayant remboursé cette somme, je sais bien que je n'ai aucun recours, je me posais juste la question de la légalité de ce prêt.

Par **youris**, le **08/03/2019** à **17:09**

les établissements de crédit ont des méthodes de calcul pour mesurer la solvabilité d'un demandeur de prêt et la situation est évaluée à la date du prêt.

pour le prêt de 2011, la banque a pris en compte les éléments que vous avez fournis à cette date, elle n'avait pas en prendre en compte votre situation de 2006 qu'elle ne connaissait sans doute pas.

vous écrivez vous même que pour le prêt de 2011, vos revenus permettaient de l'obtenir.

Par **SIXELA**, le **08/03/2019** à **17:50**

oui, vous avez raison, je viens de relire le premier message que j'ai écrit et j'aurais dû m'abstenir de parler de ce prêt de 2011 qui n'a rien à voir avec la question que je posais.

En fait ce que je voudrais savoir, c'est, si au delà du fait que chaque banque à ses propres critères d'évaluation de solvabilité, il existe un cadre légal, une loi qui encadre tout cela?

Par **youris**, le **08/03/2019** à **18:38**

si un emprunteur estime que l'organisme de crédit a commis une faute en octroyant un crédit qui serait disproportionné à sa capacité financière de remboursement au jour de sa demande

de prêt, il doit ou peut saisir le tribunal qui estimera souverainement si la banque a commis ou non une faute en accordant ce crédit.

à ma connaissance, il n'y a pas de réglementation sur ce sujet, souvent on site que le montant du remboursement ne doit pas dépasser 1/3 des revenus mais c'est plus un usage qu'un critère réglementé.

le taux d'endettement accepté est fonction de plusieurs critères, niveau de revenu, la composition de la famille, la durée du prêt et la nature des revenus

Par **Visiteur**, le **08/03/2019** à **18:50**

Bonjour

[quote]

j'étais s'ailleurs à l'époque très surpris que l'on puisse octroyer un tel montant à un intermittent du spectacle sans capital célibataire et précaire par definition, je me rappelle m'être dit que je ne prêterais jamais une telle somme à une personne de mon profil

[/quote]

Vous êtes bien allé voir cette banque avec un compromis signé par vous ?

On vous dira que ce n'est pas la banque qui est venue frapper chez vous pour dire d'acheter un bien avec un prêt qu'elle vous accordait d'office.

En tant que professionnel, je vous confirme qu'un banquier n'a aucun intérêt à prendre le risque de prêter à quelqu'un qui n'est pas fiable. Vous avez dû discuter aprement à l'époque, s'ils vous l'on accordé.

Vous avez signé par ailleurs un document qui certifie l'exactitude des renseignements donnés et leur exhaustivité, vous êtes responsable de vos déclarations.

Je vous invite à lire ceci.

<https://consultation.avocat.fr/blog/gregory-damy/article-12008-responsabilite-de-la-banque-en-matiere-d-octroi-de-credit.html>

Par **SIXELA**, le **08/03/2019** à **19:09**

c'est vrai, toutes les données que je leur avait fournies étaient exacte, et cela correspondait à un tiers de mes revvenus mais uniquement sur la base des deux années précédant ma demande, par contre je n'étais pas dans les clous du tout s'ils se basaient sur les trois années précédant ma demande, mais effectivement je me souviens m'être montré très opiniatre et les négociations avaient duré plusieurs mois.

Merci pour vos réponses