

Médiation auprès Clientèle des Particuliers

La Médiatrice

Paris, le 3 février 2010

Monsieur

Par sa lettre du 29 décembre 2009, Madame vous précisait que votre dossier était éligible à la médiation conformément à l'article L 312-1-3-I du Code monétaire et financier.

La mission de Madame s'étant terminée le 31 décembre 2009, je viens d'être nommée Médiatrice auprès de pour la clientèle des particuliers. Je reprends donc votre dossier.

Vous demandez mon intervention dans le litige qui vous oppose à à propos de votre prêt immobilier.

Rappel contradictoire des faits

Vous m'expliquez avoir contracté un prêt relais de 256.000 euros pour l'acquisition d'un appartement au titre de votre résidence principale. Ce prêt vous a été accordé par votre banque au moyen de l'estimation personnelle de votre ancien bien immobilier, valorisé à tort, à 480.000 euros et sur présentation du titre de propriété.

Vous précisez que votre banque n'a pas vérifié l'estimation et qu'elle n'a pas vu que le bien, objet du relais, était en indivision. Votre banque vous a, de ce fait, accordé un prêt dont le capital dépasse le montant de la vente réalisée d'autant que la vente a été ramenée à votre part dans l'indivision.

Vous m'informez que vous a proposé d'annuler les intérêts dus sur le prêt relais, ce qui pour vous, transcrit une reconnaissance de sa faute.

Pour ces raisons, vous demandez à votre banque un dédommagement que vous estimez à 92.310 euros. Vous solderez ensuite le montant de votre créance au 27 mars 2010 par le versement du différentiel restant dû sur le capital emprunté.

Votre banque répond qu'elle a effectivement constitué le dossier au moyen d'une estimation écrite de votre part et avoir constitué le dossier avec l'avis d'impôt foncier. Elle précise que vous ne l'avez pas alertée sur l'indivision lors du montage du dossier.

Elle dit que l'échéance de votre prêt relais est fixée au 27 mars 2010, et qu'à cette date le crédit deviendra exigible. Elle ajoute vous avoir proposé d'abandonner le paiement des intérêts pour tenter de trouver une solution amiable.

Analyse

La banque a effectivement constitué le dossier sur une estimation effectuée par vos soins, en vous faisant confiance, et vous a prêté 256.000 euros, soit plus que la valeur de votre bien vendu.

Je constate que la banque n'a pas tenu compte de votre situation d'indivisaire alors que l'avis d'imposition de la taxe foncière 2007 mentionne l'indivision sur le bien. Mais vous n'avez pas informé votre banque de votre situation que vous ne pouviez ignorer.

Le mail du 6 février 2009, adressé par votre notaire, estime la part vous revenant à 137.500 euros à l'issue de la vente, or vous avez acquis un bien de 256.000 euros en pleine propriété. Sans le montant du prêt accordé par _____, vous n'auriez pas pu acquérir ce bien.

Vous avez utilisé la totalité du prêt relais pour financer une acquisition de 256.000 euros, ce qui vous conduit à devoir rembourser à la banque un capital de 139.232,74 euros au 27 mars 2010.

La banque vous a proposé plusieurs solutions pour vous permettre d'échelonner le remboursement de votre prêt. Vous ne les avez pas acceptées à ce jour.

Si votre capacité financière, ne vous a pas encore permis de trouver un réaménagement du solde résiduel du capital de votre prêt relais, après imputation de la somme vous revenant de la vente, j'observe néanmoins que vous demeurez propriétaire en toute propriété d'un bien acquis 256.000 euros.

Mon avis

Si la banque a manqué de rigueur dans le montage de votre dossier de prêt relais, il n'en demeure pas moins que vous avez surestimé la valeur de votre bien et n'avez pas alerté expressément votre conseillère sur la situation d'indivision. Vous avez utilisé la totalité du prêt.

Vous seriez en droit d'obtenir la déchéance des intérêts, mais le capital utilisé pour l'acquisition reste dû.

Compte tenu de l'analyse de votre dossier, il me semble que la proposition de votre banque, à laquelle j'ajoute le remboursement des frais de dossier de 600 euros, est de nature à mettre un terme au différend qui vous oppose à _____

J'estime cette proposition équitable et suffisante.

Vous êtes libre bien entendu de la refuser, mais dans l'hypothèse où vous l'accepteriez, je vous invite à faire connaître votre accord à Monsieur _____, Responsable Relations Consommateurs du groupe de Mulhouse, afin que la banque puisse formaliser cet accord.

Je vous invite à prendre une décision quant au remboursement du solde de votre prêt avant le 27 mars 2010.

Les éléments en ma possession ne me permettent pas d'intervenir davantage.

Le contenu de cet avis est d'ordre confidentiel. Il ne peut en aucun cas être produit ou invoqué dans le cadre d'une procédure judiciaire sans l'accord des parties, conformément aux dispositions de la Loi MURCEF du 11 décembre 2001.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Handwritten signature and initials, possibly 'J. M.' or similar, with a horizontal line underneath.

Médiation auprès de
Clientèle des Particuliers

PARIS, le 29 décembre 2009

La Médiatrice

MONSIEUR

Monsieur,

Vous me faites part des difficultés que vous avez rencontrées avec
mon intervention.

et vous sollicitez

Votre dossier est éligible à la médiation bancaire conformément à l'article L 312-1-3-I du Code
monétaire et financier et à la charte

Je procède actuellement à son étude. Mon avis vous parviendra dans les meilleurs délais.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour