



Pret relais et prescription ? Demande de précisions

Par Visiteur

Bonjour je vais tenter de m'expliquer de mon mieux.

Voilà en janvier 2008 nous avons acheté notre maison avec un pret relais sur l'ancienne maison de mon mari.

<pret relais 80.000? durée 2ans : janvier 2008 remboursement interet jusqu'en decembre 2009 ou il y doit avoir le remboursement de ce pret par la vente de l'ancienne maison.

<pret complementaire 115.000? durée 25ans: janvier 2008 debut d'amortissement du pret.

Donc pret fait en janvier 2008 pour 25ans de 195000? au total avec une caution credit logement pour les 2 (pret relais et pret complementaire)

Nous avons remboursé jusqu'en septembre 2008 ensuite nous avons eu de gros soucis financier nous n'avons plus rembourser ni relais ni pret complementaire.

Nous n'avons eu depuis aucunes nouvelles de la banque ni courrier reclamant les mensualités ,ni courrier réclamant les 80.000? du pret relais en decembre 2009.

Nous sommes en fevrier 2011 , toujours aucun courriers sauf un hier un relevé du compte de depot qui nous indique que le credit logement qui c'etait porté caution a remboursé sa commision et les frais FMG .

Or ces frais sont remboursés si il y a eu aucun incident de paiement et si le pret est soldé??

Alors que devons nous faire ? et y a t'il prescription pour un des pret complementaires ou relais etant donné que depuis le 17juin 2008 d'apres l'art l137-2 prescription au bout de 2ans (source Anil et Inc)

Si vous pouviez nous aider a comprendre car nous sommes dans le flou et honnetement nous n'osons rien demander ni faire etant donné que la banque ne nous contacte plus ni ne nous a jamais contacté d'ailleurs.

merci

Par Visiteur

Chère madame,

Nous sommes en fevrier 2011 , toujours aucun courriers sauf un hier un relevé du compte de depot qui nous indique que le credit logement qui c'etait porté caution a remboursé sa commision et les frais FMG .

Or ces frais sont remboursés si il y a eu aucun incident de paiement et si le pret est soldé??

Alors que devons nous faire ? et y a t'il prescription pour un des pret complementaires ou relais etant donné que depuis le 17juin 2008 d'apres l'art l137-2 prescription au bout de 2ans (source Anil et Inc)

Si vous pouviez nous aider a comprendre car nous sommes dans le flou et honnetement nous n'osons rien demander ni faire etant donné que la banque ne nous contacte plus ni ne nous a jamais contacté d'ailleurs.

merci

La prescription de 5 ans mise en place par l'article L311-37 du Code de la consommation ne concerne que certains crédits notamment les crédits à la consommation.

En effet, conformément à l'article L311-3:

Article L311-3

Sont exclus du champ d'application du présent chapitre :

1° Les prêts, contrats et opérations de crédit passés en la forme authentique sauf s'il s'agit de crédits hypothécaires ;

2° Ceux qui sont consentis pour une durée totale inférieure ou égale à trois mois, ainsi que ceux dont le montant est

supérieur à une somme qui sera fixée par décret ;

3° Ceux qui sont destinés à financer les besoins d'une activité professionnelle, ainsi que les prêts aux personnes morales de droit public ;

4° Les opérations de crédit portant sur des immeubles, notamment les opérations de crédit-bail immobilier et celles qui sont liées :

a) A l'acquisition d'un immeuble en propriété ou en jouissance ;

b) A la souscription ou à l'achat de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à une attribution en jouissance ou en propriété d'un immeuble ;

c) A des dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble, lorsque le montant de ces dépenses est supérieur à un chiffre fixé par décret.

Les dispositions du présent article n'ont pas pour effet d'exclure les prêts, contrats et opérations de crédit passés en la forme authentique et les prêts, contrats et opérations de crédit d'un montant excédant le seuil fixé en application du présent article du champ d'application de l'article L. 311-5.

Désormais, en matière de crédit immobilier, c'est la prescription de droit commun qui s'applique, soit une prescription de 5 ans, qui commence à courir à compter du premier incident de paiement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Alors pkoï sur le site de l'Anil et de l'Inc ont voit clairement marqué 2 ans en stipulant que c'est l'article I110-4 du code du commerce qui a été remplacé par art I137-2 du code de la consommation???
et cela ne répond pas à ma question après le délai de prescription si il est de 2 ou 5ans(???) qu'advient-il???

Par Visiteur

L'art I311-37:" Le tribunal d'instance connaît des litiges nés de l'application du présent chapitre. Les actions en paiement engagées devant lui à l'occasion de la défaillance de l'emprunteur doivent être formées dans les deux ans de l'événement qui leur a donné naissance à peine de forclusion." et non 5 ans et pour les crédits immobilier c'est l'art I137-2? non? donc je ne comprends pas votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

alors pkoï sur le site de l'Anil et de l'Inc ont voit clairement marqué 2 ans en stipulant que c'est l'article I110-4 du code du commerce qui a été remplacé par art I137-2 du code de la consommation??? l'art I311-37:" Le tribunal d'instance connaît des litiges nés de l'application du présent chapitre. Les actions en paiement engagées devant lui à l'occasion de la défaillance de l'emprunteur doivent être formées dans les deux ans de l'événement qui leur a donné naissance à peine de forclusion." et non 5 ans et pour les crédits immobilier c'est l'art I137-2? non? donc je ne comprends pas votre réponse

Le délai de forclusion mis en place par l'article L311-37 ne concerne que les crédits à la consommation.

Toute la question est de savoir si l'article L137-2 du Code de la consommation, qui met en place un délai de prescription de deux ans s'applique, ou non en matière de crédit immobilier.

En effet, la loi nouvelle fixe à deux ans le délai de prescription de l'action "des professionnels pour les biens ou services qu'ils fournissent aux consommateurs", reprenant ainsi le délai qui existait déjà, mais uniquement en matière de crédit à la consommation, pour la forclusion des "actions en paiement intentées par le prêteur à l'encontre de l'emprunteur

consécutive à une défaillance de celui-ci" (v. article L. 311-37 du code de la consommation, non modifié par la réforme).

Cet article L. 137-2 n'est pas situé dans le chapitre consacré aux crédits à la consommation mais dans un nouveau CHAPITRE VII intitulé Prescription qui se situe dans le TITRE III : Conditions générales des contrats du LIVRE PREMIER : Information des consommateurs et formation des contrats, du code de la consommation.

On peut se poser la question de savoir si ce nouvel article relatif à la prescription, inséré dans le LIVRE PREMIER, s'applique aux dispositions du LIVRE TROISIEME et notamment aux opérations visées aux chapitres I et II du TITRE PREMIER : Crédit.

Deux interprétations peuvent être envisagées selon que l'on est partisan de la hiérarchie ou de la spécificité des TITRES.

Dans le premier cas, le LIVRE PREMIER a une vocation générale à s'appliquer à tous les contrats entre consommateurs et professionnels et ce d'autant plus que le chapitre VII intitulé prescription se trouve dans le TITRE III : Conditions générales des contrats.

Dans le deuxième cas, on doit considérer que les dispositions du LIVRE PREMIER ne concernent que les relations des professionnels et des consommateurs en général mais pas celles liées à L'ENDETTEMENT objet du LIVRE TROISIEME dont le TITRE I est consacré au Crédit, qui comporte sa réglementation propre .

Si l'on prône la hiérarchie des titres, on va rencontrer une difficulté à la fois pour le crédit à la consommation et le crédit immobilier.

En matière de crédit à la consommation vont désormais cohabiter deux délais : l'un de forclusion (L 311-37), l'autre de prescription (L 137-2) qui n'ont pas le même régime juridique.(1)

En matière de crédits immobiliers, au lieu d'appliquer le délai de droit commun de cinq ans (qui se substitue au délai de 10 ans), il faudra tenir compte d'un délai de deux ans.

Dans l'autre solution (spécificité des titres), le délai de forclusion de l'article L 311-37 s'applique aux crédits à la consommation et les crédits immobiliers sont soumis à la prescription de droit commun de cinq ans.

Il existe donc un véritable débat sur la question, à savoir si la prescription est de deux ans ou bien de cinq ans.

Pour le moment, je ne partage absolument pas l'engouement de l'ANIL et de Conso.net qui affirment sur un ton péremptoire que c'est le délai de deux ans qu'il convient d'appliquer.

Néanmoins, je dois reconnaître que ma première position était quelque peu exclusive de toute autre position qui pourrait s'avérer contradictoire.

Très cordialement.