



Ma banque refuse de me débloquer la fin de mon prêt immo

Par crashburn

Bonsoir à tous,

J'ai contracté un prêt immo pour un investissement locatif d'un ensemble avec travaux.
En fait il s'agit de 3 logements à rénover entièrement + la transformation d'un garage en appart pour le dernier.

Les travaux ont été fait par mes soins un logement après l'autre. Cela a pris du temps mais c'était prévu. (le montant des travaux > prix d'achat)
La banque a débloqué une 1^{ière} partie pour l'achat et une partie des travaux.

Une fois les fonds débloqués "consommés", il fallait que je leur envoie l'ensemble des factures pour poursuivre le déblocage du capital restant.

Environ 300 factures à comptabiliser, vérifier, scanner, etc il me fallait du temps et j'ai suspendu les travaux. :-)

Pendant tout ce temps, depuis la fin de la franchise de 12 mois en intérêts intercalaires, je suis passé en amortissement et je paye la mensualité totale correspondant au déblocage total alors qu'il en manque quand même une bonne partie.

Je souhaite à présent reprendre les travaux du dernier logement et comme j'ai besoin des fonds restants, j'envoie les 300 factures avec tout le décompte complet comme demandé par la banque.

Or celle ci m'informe d'un refus car le délai de déblocage est "passé".
Alors c'est vrai que le délai de 24 mois est dépassé sauf que le jour d'envoi des pièces justificatives demandées mon prêt est toujours sur mon espace client en "xxxx? restant à débloquer". Et suite à cela, le service de la banque populaire s'empresse de procéder unilatéralement à une réduction de prêt correspondant à cette somme non débloquée.
Je pense surtout que comme les taux d'intérêt ont augmenté, cela ne les arrange pas.

Pourtant, cela les arrangeait bien d'encaisser tous les mois la mensualité totale.

Bref, quels sont mes recours?

Ma conseillère me demande une lettre argumentée à transmettre à son service de gestion des prêts pour voir si je peux obtenir gain de cause.

Merci de votre aide

PS: à aucun moment la banque ne m'a informé de l'importance de clôturer le déblocage pour rester dans les délais.
La conseillère elle-même fut surprise de ce refus.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quand il y a un délai pour le déblocage, il faut le respecter....
Et c'est le cas pour tous les prêts immobiliers, puisque dans ce cas, vous ne payez que des intérêts intercalaires et l'amortissement ne démarre que lorsque la totalité des fonds est débloquée.

Faites donc ce courrier avec vos arguments et vous verrez si la banque vous fait cette "fleur".

Par crashburn

Ah non PAS du tout.

Je suis bien en amortissement depuis longtemps.

Le hic est bien que je suis en amortissement en payant comme dit plus haut la totalité de la mensualité alors que toute la somme n'a pas été débloquée.

Ce qui me dérange, c'est aussi qu'à aucun moment jusqu'alors, le délai déjà dépassé par la durée des travaux, ne posait problème. Mais il a suffi que je demande un nouveau déblocage pour qu'ils se réveillent et veulent vite procéder à la réduction de prêt.

Moi cela met en péril toute l'opération immobilière. De toutes façons, vu l'ampleur des travaux, il m'était impossible de tout débloquer dans les délais sauf à tout faire faire, et encore...

Ma question c'est pour obtenir de l'aide sur les arguments à développer auprès de la banque. Dans l'offre de prêt, il y a bien un délai indiqué mais il est aussi précisé "sauf conditions particulières".

Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Le terme "conditions particulières" désigne une partie du contrat qui est ajouté aux "conditions générales" et que vous signez lors de la souscription.

Il aurait été plus prudent de commencer par ça et négocier un délai plus long dès le départ.

Maintenant vous pouvez faire comme les promoteurs (sic) décompter des jours d'intempéries, de confinement, de pénuries de matériaux ou de force majeure qui vous ont retardé et les justifier pour argumenter votre demande de prolongation.

Mais la banque n'est pas obligée d'accepter.

Par ESP

Bonjour

Il sera plus efficace de prendre contact avec la Direction Régionale ou le service des réclamations clientèle.