



Prêt pls demande d'attestation dommage ouvrage

Par Visiteur

En 2008, la S que je gère a entrepris de réaliser ds les combles de son atelier à VERCHAIX 74, 11 studios meublés à l'usage des travailleurs saisonniers. 1 appartement pour le régisseur complète le projet. Outre 1 apport personnel conséquent le financement est assuré par un prêt CILSE et 1 prêt PLS. Le 1er n'a posé aucun problème, le 2ème instruit par la DDE a reçu une décision favorable de M. Le Préfet le 27/11/2008. J'ai contacté l'agence du Crédit Agricole locale et le prêt a été accepté et signé le 14/05/2009. Mais il a été précisé à ce moment là que le déblocage des fonds ne se ferait qu'après fourniture entre autre d'une attestation d'assurance dommage ouvrage. J'ai fait remarquer que cette demande aurait pu être faite avant l'ouverture du dossier et non au jour de la signature. Le pré accord précisait les pièces réclamées pour l'octroi de ce prêt sans faire mention de cette attestation. Il convient de préciser que la totalité des travaux sont réalisés par la SARL LES HAMEAUX DU GIFFRE sté de construction de bâtiment dont je suis également le gérant. Elle bénéficie d'une assurance décennale qui couvre ttes les prestations engagées dans la réalisation de ces studios. C'est d'ailleurs elle même qui avait réalisé le bâtiment initial en 1990 financé par la BNP qui n'avait pas réclamé de couverture dommage ouvrage.

Mais à l'heure actuelle cette garantie dommage Ouvrage est très difficile à obtenir : parce que nous travaillons sur de l'existant, parce que ce type de garantie doit être sollicité avant le début des travaux (qui sont en fait réalisés pr 6/12). Davant l'impasse je me suis tourné vers le Crédit Mutuel en racontant tte l'histoire demandant de prime abord si la production d'une garantie dommage était une condition déterminante pour l'octroi d'1 prêt PLS. Réponse 15 jrs après : ce type d'assurance n'est pas réclamé par le Crédit Mut. J'ai donc fait une demande de prêt auprès de cette bque. 1 fois étudié le prêt qui devait être accordé n'a pas pu l'être en fin de parcours car le Crédit A a réservé les fonds ds l'enveloppe 2008. Il ne peut y avoir 2 demandes pr 1 même projet ! Et même si le Crédit A annulait cette réservation il ne serait pas possible de tt reprendre depuis le début, la demande de prêt devant se faire ds les 6 mois qui suivent l'accord de l'état. Je me trouve devant 1 impossibilité. Or ce prêt PLS est une condition indispensable pour l'octroi de différentes exonérations. Ai-je 1 recours contre le crédit agricole?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Davant l'impasse je me suis tourné vers le Crédit Mutuel en racontant tte l'histoire demandant de prime abord si la production d'une garantie dommage était une condition déterminante pour l'octroi d'1 prêt PLS. Réponse 15 jrs après : ce type d'assurance n'est pas réclamé par le Crédit Mut. J'ai donc fait une demande de prêt auprès de cette bque. 1 fois étudié le prêt qui devait être accordé n'a pas pu l'être en fin de parcours car le Crédit A a réservé les fonds ds l'enveloppe 2008. Il ne peut y avoir 2 demandes pr 1 même projet ! Et même si le Crédit A annulait cette réservation il ne serait pas possible de tt reprendre depuis le début, la demande de prêt devant se faire ds les 6 mois qui suivent l'accord de l'état. Je me trouve devant 1 impossibilité. Or ce prêt PLS est une condition indispensable pour l'octroi de différentes exonérations. Ai-je 1 recours contre le crédit agricole?

Je suis malheureusement assez pessimiste sur une éventuelle action engagée contre le Crédit agricole.

En effet, la souscription à une assurance dommage-ouvrage est obligatoire en vertu de l'article L242-1 du Code des assurances, et en cas de défaut d'assurance, l'auteur s'expose à des sanctions pénales conformément à l'article L243-3 dudit Code.

L'obligation d'assurance n'a donc pas à figurer dans l'offre préalable de crédit puisque déjà, la loi vous imposait la souscription d'une telle assurance (quand bien même en pratique, cette assurance se fait de plus en plus rare).

On ne peut donc pas reprocher au Crédit agricole de vous imposer la souscription d'une telle assurance, et on ne peut pas non plus lui reprocher de ne pas avoir fait figurer cette demande dans l'OPC.

Il faut savoir en outre, qu'en cas de problème de refus pour assurer la garantie dommage-ouvrage, vous pouvez adresser une demande au bureau central de tarification. Ce bureau central de tarification a pour rôle exclusif de fixer le

montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

Très cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis désolé mais votre question a été clôturée par erreur et j'ai remarqué la chose suite à votre commentaire.

Je vous présente nos excuses.

Je laisse la discussion ouverte afin que vous puissiez répondre comme vous le demandiez.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je vous remercie pour votre réponse.

Le Crédit A en réclamant cette dommage ouvrage joue les gendarmes de la loi alors que la DDE et le préfet ont accordé leur agrément sans condition.

- Est-ce le rôle du CA de vérifier l'application de la loi ?
- Pourquoi pour un même prêt d'état le Crédit Mut et le CA n'ont pas les mêmes règles ?
- En ayant réservé les sommes le CA bloque toutes interventions d'une autre banque, est-ce normal ?

A priori, il n'y a pas de refus pour assurer la garantie dommage ouvrage (MMA) mais cette dernière réclame au préalable des études sur l'existant dont le coût est hors de proportion avec le montant du prêt : environ 20 000 ? pour un prêt de 107 000 ?.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le Crédit A en réclamant cette dommage ouvrage joue les gendarmes de la loi alors que la DDE et le préfet ont accordé leur agrément sans condition.

- Est-ce le rôle du CA de vérifier l'application de la loi ?

A priori non, mais l'existence d'une assurance dommage ouvrage est une garantie supplémentaire de bon remboursement du prêt pour le CA. Ainsi en cas de désordres dans les travaux concomitant à un non remboursement du prêt, la banque est sûre du bon remboursement des désordres dans les travaux grâce à l'assurance dommage-ouvrage et donc bénéficie d'une garantie supplémentaire pour le paiement des échéances du crédit.

Pourquoi pour un même prêt d'état le Crédit Mut et le CA n'ont pas les mêmes règles ?

Parce que la loi n'impose rien à ce sujet: Les organismes bancaires ont donc leur propre procédure en la matière, et tous ne demandent pas la même chose. Il est vrai que demander l'assurance dommage ouvrage n'est pas d'une utilité véritable ici, mais peut tout de même se justifier.

En ayant réservé les sommes le CA bloque toutes interventions d'une autre banque, est-ce normal ?

Le prêt ayant été signé au CA, et dans la mesure où il est impossible de cumuler ces deux prêts, alors oui, c'est assez normal. La seule chose à faire serait d'obtenir la nullité du prêt signé auprès de la CA: Soit d'un commun accord, soit en cas de condition suspensive non réalisée dans un certain délai.

A priori, il n'y a pas de refus pour assurer la garantie dommage ouvrage (MMA) mais cette dernière réclame au préalable des études sur l'existant dont le coût est hors de proportion avec le montant du prêt : environ 20 000 ? pour un prêt de 107 000 ?.

Ok, je comprends bien.

Le mieux à faire serait de prendre contact avec le CA et d'obtenir à l'amiable la caducité du prêt puis vous aurez toute la latitude pour aller dans une autre banque, moins pointilleuse sur ces détails.

Très cordialement.

Par Visiteur

J'y ai bien pensé mais dans cette hypothèse, il faudrait refaire une demande à une autre banque et la demande de prêt doit se faire dans les six mois qui suivent l'agrément. Les délais sont donc passés.
Recourir aux services du médiateur bancaire est-ce une bonne idée ?

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Toutes mes excuses pour la réponse tardive liée à un problème technique indépendant de ma volonté.

Recourir aux services du médiateur bancaire est-ce une bonne idée ?
Oui vous n'avez rien à perdre à tenter cette option.

Bien cordialement

Par Visiteur

Je vous remercie pour vos réponses ; je n'ai pas d'autres questions.
Bien cordialement,