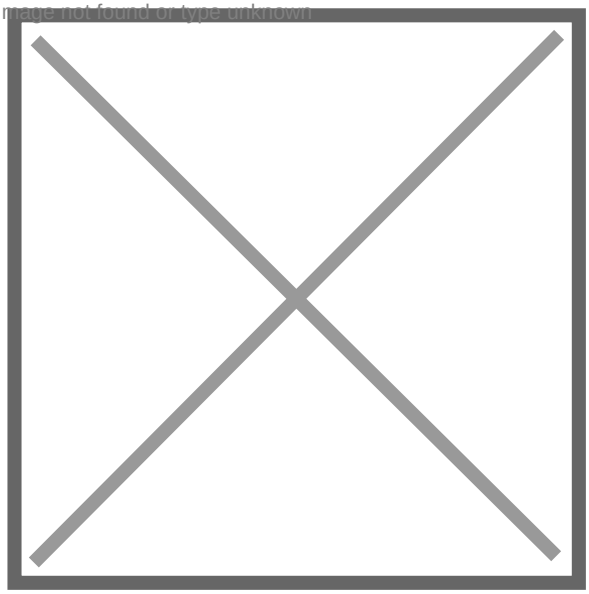
Image not found or type unknown



Prêt immobilier LCL et frais d'étude constructeur

Par **BBG**, le **02/08/2019** à **17:48**

Bonjour Maître,

Dans le cadre d'un prêt bancaire
souscrit auprès du LCL, la banque nous a facturé 400 euros de frais(en plus des frais de gestion) pour étude de notre constructeur et des artisans devant intervenir sur notre chantier. Jusqu'en 2017, ces études étaient réalisées par la société Vxxxxxo. Depuis cette date, le LCL semble réaliser en interne ces analyses. Nous avons demandé à différents interlocuteurs de la banque la communication de cette étude facturée, sans succès. Nous avons pour seule réponse:"nous ne possédons pas ces documents, jamais personne nous les demande"et "nous n'avons pas commis d'erreur, cependant à titre exceptionnel nous vous remboursons la somme de 150 euros". Nous sommes surpris par cette réponse dans la mesure où Vxxxxxo que nous avons contacté nous a indiqué que lorsqu'il travaillait pour le compte du LCl, il transmettait systématiquement les résultats de l'étude à l'emprunteur. Nous avons donc des doutes sur la réalité du travail effectué et ce d'autant que la liste des artisans intervenant sur notre chantier nous a été transmise par notre constructeur 4 mois après l'acceptation du prêt par le LCL. Sur quel base la banque a pu effectuer son analyse? Quels articles de loi puis-je mettre en avant afin d'obtenir cette étude(si elle a été faîte...)?

Dernier élément, je précise que les

conseillers clientèles du LCL étaient persuadés que ces analyses
étaient encore effectuées à ce jour par Vxxxxxxxo...On peut
supposer que notre cas n'est pas isolé.

Je vous remercie pour l'attention que
vous porterez à ce message. Bien cordialement.

Par **MarieSete9**, le **02/08/2019** à **18:41**

Selon moi, la banque ne peut vous les facturer à part que si elles sont réalisées en externe.
Si c'est en interne, cela doit faire partie des 'frais de dossier' et y occuper une ligne comptable.
Dans ce dernier cas, si les frais sont excessifs, vous n'aurez gain de cause que par le truchement de l'AFUB ou autre, comme pour tous les frais bancaires...
Dans les deux cas de figure, des documents matérialisant la réalité de l'étude doivent vous être communiqués.

Par **morobar**, le **03/08/2019** à **08:49**

Bjr,

Les tarifs bancaires font l'objet d'une publicité.

Pour ce qui est des éventuels frais externes, la banque peut les refacturer à l'identique sous forme de débours TTC, ou les incorporer à l'identrique ou avec une marge dans son prix brut.

Par **BBG**, le **03/08/2019** à **11:37**

Bonjour,

Tout d'abord je vous remercie pour vos réponses.

Le LCL nous a facturé des frais de gestion ET des frais d'étude à la hauteur de 400 euros chacun. L'étude du constructeur aurait été réalisée (nous en demandons la preuve par l'accès à cette étude)en interne par un service du LCL. Nous avons contacté celui-ci, sans réponse. Nous sommes renvoyés sur nos conseillers clientèles(nous en avons changé suit à la mutation de l'entre d'entre eux) qui n'ont aucun document à nous fournir. Par ailleurs, nous avons reçu un courrier du directeur d'agence qui indique que tout va bien pas d'erreur de gestion dans l'admnistration de notre dossier mais cependant, il nous accorde à titre exceptionnel 150 euros de remise. Au delà des 400 euros (ce nest pas rien quand même), il y a une question de principe. On ne perçoit pas indûment des frais sans service en retour. Enfin on peut facilement imaginer que cette pratique est génèrale au LCL et que donc des milliers

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

d'emprunteurs sont, sans le savoir, concernés.

Bien cordialement.

Par **MarieSete9**, le **03/08/2019** à **13:20**

250€ en effet ce n'est pas un pourboire... Persistez avec courtoisie..."merci pour les 150€.. Il manque 250€ puisque l'étude n'a pas été réalisée...etc "..
Tenez nous informés car c'est intéressant.

Par **nihilscio**, le **03/08/2019** à **13:34**

Bonjour,

Vous pourriez jeter un coup d'oeil sur le contrat de prêt pour voir s'il est question de ces frais d'étude.

Par **BBG**, le **03/08/2019** à **16:16**

Effectivement, nous allons conti nuer à insister auprès des interlocuteurs du Lcl avant de contacter une association de défense. Concernant le contrat de prêt, il est juste indiqué que des frais d étude du constructeur seront perçus pour un montant de 400 euros, sans plus de précisions. Seul ajout: le prêt ne pourra pas être accordé avant la réalisation de cette étude. Nous avons transmis un nouveau mail à notre conseiller clientèle en mettant en avant l article 1353 du code civil... Je vous tiendrai au courant de l évolution de notre dossier. Merci.

Par **nihilscio**, le **03/08/2019** à **17:26**

Ces 400 € étaient donc prévus au contrat. Ils correspondent à des frais internes entraînés par les vérifications du contrat de construction auxquelles doit se livrer le prêteur en application de l'article L 231-10 du code de la construction et de l'habitation. Ils ne correspondent pas à une prestation fournie par la banque en sus du traitement de la demande de prêt. Ces frais auraient tout aussi bien pu être intégrés aux frais de dossier. Il n'y a pas d'abus de la banque parce que celle-ci n'est pas tenue de fournir au client un diagnostic sur le contrat de prêt. Elle est simplement tenue de vérifier, avant de présenter une offre de prêt pour la construction d'une maison individuelle, que le contrat de construction est conforme à la législation et qu'elle ne verse pas de fonds prématurément.

Par **MarieSete9**, le **03/08/2019** à **18:04**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Nihilscio, vous avez certainement raison, mais il n'en reste pas moins que les frais ont toujours une justification matérielle.
En l'occurrence la banque procédait à ces vérifications en externe par le passé.
Il y avait un document.
Ici il n'y en a pas.
Cette 'vérification' qui peut fort bien se limiter, en 'interne', dans la réalité des faits, à une simple lecture de documents, est facturée pour un montant assez élevé (qui correspondait avant à un travail matérialisé).
En pratique il y a fort à penser qu'en facturant cette opération 400€ la banque s'est contentée de "tester" le marché pour voir si elle pouvait simplement calquer l'ancien montant.
Le banquier a reculé, pour s'en tenir finalement à 250€.
En pratique, soit vous laissez tomber et vous contentez de protester auprès d'une association, qui finira peut être par prendre le dossier en main pour les clients futurs.. soit vous tentez d'obtenir plus en vous basant sur l'absence de documents par comparaison avec l'ancien système. Mais quel sera le coût en temps et en frais notamment pour un résultat qui est plus qu'incertain si on suit la réflexion de Nihilscio ?

Par **nihilscio**, le **03/08/2019** à **20:28**

Ces frais de vérification ne sont en fait que des frais de dossier supplémentaires. Ce n'est qu'une rémunération du prêt qui s'ajoute aux intérêts et qui entre dans le calcul du TEG : en dépit de leurs appellations "frais de dosssier", "frais d'étude constructeurs", ces rémunérations ne sont pas dues en contrepartie d'une prestation particulière. La banque prend plus de frais fixes pour un contrat de construction individuelle parce que c'est plus compliqué à gérer.

Par **MarieSete9**, le **03/08/2019** à **21:27**

Je ne partage pas votre avis : on ne peut facturer n'importe quoi sans fondement, et sous des appellations qui n'ont aucune réalité matérielle.
Si le banquier choisit d'inclure ce prétendu contrôle dans l'ensemble des frais de dossier, l'affaire doit être claire dès le départ.

Par **nihilscio**, le **03/08/2019** à **21:46**

Et les frais de dossier, à quelle réalité matérielle correspondent-ils ?

Par **MarieSete9**, le **04/08/2019** à **01:13**

A rien bien entendu, c'est juste une phrase pompeuse pour justifier un coût qui ne correspond à rien... Le personnel était déjà payé avant cette invention, le travail et la paie n'ont pas changé, mais on a inventé les frais de dossier.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Sauf que... Ici les montants réclamés ne sont pas dans les frais de dossier, ils figurent à part et le banquier se sent obligé de les justifier, ... La question de l'utilisateur : par quoi ?

Bien entendu au fond, c'est comme pour les frais de dossier. Il n'y a pas de justification économique : depuis le départ ces explications fumeuses auraient dû être refusées d'emblée par les consommateurs. Le banquier n'avait qu'à se remunérer avec son TI.

Là on a un banquier, qui rémunère son activité avec son TI, puis qui ajoute des 'frais de dossier', puis trouve l'astuce de facturer un contrôle, sciemment au départ en externe pour le faire avaler avec l'intention ensuite de le mettre en interne, et ajouter un coût.
Du côté consommateur, on avait un comparatif par les TI, puis on y a ajouté lesdits frais de dossier, et maintenant il va falloir chercher un comparatif qui prendra en compte ce 3e critère ?
Donc il y a une faille maintenant. Avant que la sauce ne prenne. La personne a bien fait d'exiger des explications, en invoquant l'absence de matérialisation de cette étude-contrôle.

Par **nihilscio**, le **04/08/2019** à **09:36**

[quote]
A rien bien entendu, c'est juste une phrase pompeuse pour justifier un coût qui ne correspond à rien.

[/quote]
Cela ne correspond à rien mais c'est dans le contrat et c'est légal.

Idem pour les frais d'étude. Peu importe le nom donné à ces prélèvements qui ne sont qu'un moyen artificiel de faire baisser le taux du prêt : on applique un intérêt tx à un capital C artificiellement gonflé alors qu'en fait on ne prête qu'un capital C - frais.

C'est pourquoi la loi impose de faire figurer dans les offres de prêt le TEG qui tient compte du fait que le capital réellement emprunté est C - frais et c'est ce TEG qui doit être servir de critère de comparaison et non le taux commercial artificiellement minimisé par les frais divers quels que que soient les noms qui leur sont donnés. Il n'y a pas lieu à distinguer "Frais de dossier" et "Frais d'étude".

Par **BBG**, le **04/08/2019** à **11:02**

S'il est difficile de donner des précisions sur le contenu des frais de dossier, la ligne frais d étude du constructeur est explicite et doit donc se matérialiser par des documents. Au delà de l aspect légal ou non à ce refus, si cette étude a bien été effectuée pourquoi la banque dans un soucis de transparence, suite à une demande de ses clients, refuserait-elle de la transmettre? Qu'a t elle à gagner? Ensuite, certes ces frais d étude du constructeur étaient prévus au contrat de prêt mais lors de la signature nous ne pouvions pas imaginer ne pas avoir un retour au regard des frais perçus.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **04/08/2019** à **11:23**

La banque n'a rien à gagner à ne pas vous adresser un document de plus, si ce n'est s'épargner le coût de ce document.
De votre côté, vous n'avez rien à gagner à obtenir ce que vous demandez qui ne serait rien que la liste des énonciations de l'article L 231-2 du code de la construction et de l'habitation avec une case à cocher devant chacune. Comme le prêt vous a été accordé, c'est OK de a) à k).

Par **BBG**, le **04/08/2019** à **15:13**

Et c est justement là que se
pose le problème. Si l étude facturée 400 euros consiste uniquement à cocher des cases de a à k pour valider un ccmi et ce sans étude prealable, je ne peux pas comprendre ni accepter et ce d' autant que cela ne protège ni le client ni la banque. Seul intérêt : soustraire 400 euros.
De plus suite à notre appel, la société Vxxxxxxo, qui travaillait pour le LCL jusqu' en 2017 pour réaliser ces études, nous a bien expliqué leur protocole. Il realisait un reel travail, lequel justifiait la prise de frais, travail qui se materialisait par un dossier qui était transmis au client. Là, on nous dit vous acquittez 400 euros et ....rien. Si étude il y a, le coût de l'envoi par mail du dossier est largement couvert par les 400 euros...

Par **nihilscio**, le **04/08/2019** à **15:53**

[quote]
Si l étude facturée 400 euros consiste

[/quote]
Non. Je me répète. **On ne vous facture rien**. **Vous n'avez commandé aucune prestation à la banque**, **vous lui avez seulement emprunté de l'argent** à diverses conditions dont celle du paiement de "frais d'étude" que vous avez acceptées.

Par **BBG**, le **04/08/2019** à **18:47**

Ce ne sont pas les frais que l on remet en cause, c est l absence de transparence. L étude nous intéressait(afin d être certain de la solidité du constructeur), donc oui on a accepté (même si la banque ne nous laissait pas le choix) de supporter ces frais.
Par l intitulé, frais d étude, et par la perception des 400 euros, la banque s engage à réaliser cette dernière. A ce jour, l ensemble des éléments nous laisse penser qu elle n a pas être effectuée. En outre, lorsque la banque externalisait autrefois cette etude, le client ne demandait pas non plus une prestation à la banque, elle lui était imposée et facturée. En échange, l analyse était transmise à ce même client. Pourquoi ce serait différent ? Encore une fois, si l analyse avait été réalisée, ne serait il pas plus simple pour la banque, afin mettre

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

un terme au litige, de transmettre les documents?

Par **morobar**, le **05/08/2019** à **08:38**

Bonjour,

[quote]
Encore une fois, si l analyse avait été réalisée, ne serait il pas plus simple pour la banque, afin mettre un terme au litige, de transmettre les documents?

[/quote]
Le litige est purement virtuel. Vous avez accepté la tarification de la banque, et maintenant vous venez ergoter sur le service rendu.

Pourquoi ne pas prétendre aussi que c'est une femme qui a instruit votre dossier, femme payée peut-être moins cher qu'un homme ce qui devrait vous valoir une réduction.

Dans ce genre de controverse on peut argumenter sur n'importe quoi.

Il autait été surement plus constructif de conditionner votre signature avant taxation et non après.

Par **BBG**, le **05/08/2019** à **09:48**

Aucun rapport, merci pour votre participation.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés