



## *Retranscription de la vidéo*

# SAYNÈTE - LES ÉVÉNEMENTS EN COURS DE CRÉDIT

---

*Isabelle et Fabrice sont dans le bureau du conseiller de la banque.*

### Le conseiller

Madame, Monsieur, votre courtier a fait du bon travail, votre dossier est bien construit et l'opération que vous envisagez est réfléchie. Avant d'aller plus loin y aurait-il un point dont souhaiteriez parler ?

### Isabelle

Oui, nous souhaitons vous demander votre avis sur une décision que nous avons à prendre. Notre actuel appartement est en vente, il est même sous compromis. La question est de déterminer l'emploi du produit de la vente. Une partie sera affectée à notre apport et pour l'autre partie nous hésitons entre rembourser le prêt de vos confrères par anticipation, ou placer dans une assurance-vie, ou investir plus dans le cabinet d'ophtalmo de Fabrice.

### Fabrice

Cela devrait être possible de ne pas rembourser car il n'y pas d'hypothèque, seulement une garantie de Crédit-Logement.

### Le conseiller

Vous avez bien fait d'aborder ce sujet. Mais d'emblée, je vous le dis : le choix que vous présentez n'existe pas, vous avez l'**obligation de rembourser** par anticipation le confrère.

---

**Fabrice**

Pourquoi ? On lit partout que les remboursements anticipés n'arrangent pas les banques.

**Le conseiller**

Je vais vous répondre.

Les contrats de prêt de toutes les banques imposent un certain nombre d'**obligations** dont le non-respect par l'emprunteur, autorise la banque à appliquer la déchéance du crédit et l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues.

**Isabelle**

C'est marqué où ?

**Le conseiller**

Vous trouverez ces **clauses** dans un chapitre qui peut s'intituler selon les cas, « engagements de l'emprunteur », « exigibilité anticipée » ou « non-respect des engagements liés au prêt », etc...

**Fabrice**

Mais ça sert à quoi ces clauses ?

**Le conseiller**

Tout d'abord vous devez retenir qu'un prêt immobilier a un objet : dans votre cas il s'agit de financer l'acquisition d'un bien à usage d'habitation des emprunteurs. La confiance de la banque se fonde sur le respect de cet objet et de diverses obligations que je répartirai en **trois groupes**.

Il y a des obligations relatives au **bien** :

- Il doit être entretenu et assuré
- Il doit toujours respecter les normes d'habitabilité

- Il ne doit pas être transformé sans accord préalable
- Il ne doit pas être détruit, exproprié ou saisi
- Et bien entendu, il ne doit pas être donné ou vendu.

C'est écrit dans les contrats de prêt de toutes les banques. L'objectif est de maintenir l'existence et la qualité du bien qui constitue la contrepartie du crédit. Sans cette contrepartie la banque a le droit de se retirer.

### Fabrice

Bon, ça c'était le premier groupe.

### Le conseiller

Après il y a des obligations qui concernent vos **personnes** en tant qu'emprunteurs. La banque peut mettre fin au crédit si :

- L'un d'entre vous, ou vous ensemble, êtes placés en liquidation judiciaire
- L'un d'entre vous décède
- Vous cessez votre activité, ou vos revenus sont saisis par un créancier
- Certaines banques y ajoutent le non-respect des dispositions réglementaires en matière d'habitat ou le non-paiement de contributions, taxes ou prestations sociales.

Vous comprenez que ce qui est en cause ici c'est une brutale dégradation de votre solvabilité.

### Isabelle

Je comprends

### Le conseiller

Et pour finir, le 3<sup>ème</sup> groupe. Il concerne la **vie du crédit** proprement dit et aussi du contrat d'assurance décès qui va avec.

---

La banque peut donc se retirer en cours de crédit par anticipation si :

- Elle découvre que vous avez obtenu son consentement par de fausses déclarations ou des déclarations incomplètes
- Si aussi vous avez fait de fausses déclarations à la compagnie d'assurance
- Si vous utilisez les fonds prêtés pour un autre objet que le crédit
- Et aussi si vous n'avez pas constitué les garanties prévues ou si celles-ci ont perdu leur valeur
- Et bien évidemment si vous ne payez pas les échéances du crédit ou la prime d'assurance

### Fabrice

OK mais en quoi êtes-vous concernés par la manière dont nous gérons notre crédit avec l'autre banque ?

### Le conseiller

Si je sais que vous ne respectez pas vos obligations vis-à-vis de cette banque, je dois être transparent, aussi bien vis-à-vis de ma direction que vis-à-vis de Crédit-Logement qui vous donnera sa garantie future. Ma **transparence** est le gage de leur confiance. Et lorsqu'ils sauront que vous ne respectez pas vos engagements passés, devinez ce que sera leur réponse sur votre demande actuelle. En plus, Crédit-Logement est peut-être engagé avec votre ancienne banque... vous voyez le problème !

Vous êtes médecin et infirmière, vous savez que sans confiance réciproque rien n'est possible, donc il ne faut rien cacher et, excusez la comparaison, respecter scrupuleusement l'ordonnance. Si un événement important survient, on en parle et on réfléchit ensemble.

### Isabelle

Mais nous n'allons pas vous raconter toute notre vie pendant 25 ans et vous demander la permission à chaque événement ou chaque décision.

---

**Fabrice**

Si Isabelle veut s'installer en libéral, elle devra d'abord vous demander ?

**Le conseiller**

Aucun contrat de prêt ne comporte de telles contraintes. Mais l'exemple du **changement de statut** est intéressant.

Aujourd'hui, Madame, vous êtes infirmière salariée, votre dossier s'appuie sur des fiches de paye. Imaginons que vous ayez déjà pris la décision de passer en libéral, que vous ayez commencé les démarches et que la fiche de paye qui est dans le dossier soit la dernière. Ce ne serait pas correct car ce serait nous cacher une information importante. Ce comportement pourrait avoir des conséquences, très clairement si cette nouvelle activité se passait mal et vous mettait dans des difficultés telles que vous ne puissiez plus rembourser, nous pourrions perdre la garantie de Crédit Logement, motif : on nous a caché la nouvelle activité au moment de la décision.

En revanche si dans quelques années vous vous mettez en libéral, il n'y a pas de sujet. Nous savons que plus grand monde ne fait exactement le même travail pendant 25 ans.

**Isabelle**

OK comme ça, ça va.

**Le conseiller**

On peut résumer ainsi.

Mettre en place un crédit sur 25 ans, c'est se faire confiance pendant 25 ans.

Chacun doit respecter sa part du contrat.

Prévenez-nous si un événement important survient. Notre rôle est de vous **écouter**, vous **conseiller** et vous **aider**. Tous les ans, nous vous demanderons de nous adresser vos justificatifs de revenus, c'est normal. Si des opérations inhabituelles se présentent sur votre compte, je vous demanderai de me les expliquer. C'est également normal.



La vie d'un crédit, c'est plein d'événements. Ce qui vous permettra de qualifier un événement comme important, c'est votre contrat de prêt, toutes les clauses dont nous venons de parler. En cas de difficulté ou de doute, prenez contact. Nous nous parlerons et nous trouverons ensemble la solution. Et dans ce cas l'événement ne sera pas un problème.