Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Prêt PAS - vente appartement

Par Lora33510

Bonjour,
Est-il possible de vendre un appartement qui a été financé partiellement par un prêt PAS avant la fin du prêt ? afin de procéder par la suite au remboursement anticipé avec le montant de la vente.
Merci

Par Isadore

Bonjour,

Oui, aucun souci. La banque ne peut refuser le remboursement anticipé si le prêt est soldé, mais souvent le contrat prévoit des indemnités de remboursement.

Si le bien sert de garantie (privilège du prêteur de deniers), il faudra avertir la banque de la vente afin de faire "débloquer" le bien.

Par Lora33510

Merci de votre reponse. Alors pourquoi je lis sur' le site web de service public : Non, il n'est pas possible de revendre son logement avant d'avoir remboursé intégralement le PAS.

Le remboursement intervient au plus tard lors de l'inscription de la vente au service de la publicité foncière : Service fiscal qui tient à jour les renseignements immobiliers, enregistre les actes notariés, perçoit les impôts relatifs à ces formalités et répond aux demandes d'information des usagers..

Par Isadore

Parce que c'est mal formulé. Voici comment ça se passe : l'acheteur remet les fonds au notaire, la vente est formalisée grâce à la signature de l'acte de vente, et avec l'argent remis au notaire le prêt est soldé dans la foulée. Plusieurs mois plus tard, le changement de propriétaire est enregistré par le Service de la Publicité Foncière.

Donc dans la majorité des cas, le prêt est remboursé après la vente mais largement avant "l'inscription de la vente au service de la publicité foncière".

La banque peut donner son accord pour le transfert du prêt pour permettre l'achat d'un nouveau bien.

Par ESP

Bonjour
De toute façon, votre notaire doit prendre contact avec la banque, pour une attestation obligatoire détaillant le remboursement à effectuer

---
Par Lora33510

Merci pour vos réponses.
Sauriez-vous m'en dire plus sur la location d'un appartement financé partiellement par un prêt PAS ?
Initialement achat pour résidence principale mais peut devenir une location sans les prochaines années.
Je peux lire que cela n'est pas possible pendant toute la durée du prêt ou seulement les 6 premières années? A quelle conditions ?

Merci

Par yapasdequoi

L'octroi du PAS impose que ce soit votre résidence principale, soit immédiatement soit dans un bref délai (exemple quelques mois avant départ en retraite).

Sinon la banque peut demander le remboursement immédiat (= déchéance du terme).
Il est préférable de vendre ce bien et rembourser.

Quel est votre problème exactement ? Vous n'arrivez pas à rembourser ce prêt ?

Par Lora33510

Mon problème est que visiblement Je ne peux pas vendre l'appartement puis dans un second temps faire le remboursement anticipé.
Informations lus sur le site service public :
Non, il n'est pas possible de revendre son logement avant d'avoir remboursé intégralement le PAS.

Par yapasdequoi

Pourquoi "dans un second temps" ?
Il n'y a pas de second temps. Le remboursement de prêt est directement fait par le notaire, ce n'est pas vous qui décidez.

Comme on vous a déjà précisé : Si vous vendez ce bien, le jour de la vente le notaire reçoit l'argent de la vente, puis il vous verse ce qui reste APRES avoir remboursé le prêt à la banque.

Donc si vous pensiez vendre l'appartement, faire ce que vous voulez avec l'argent de la vente et ensuite plus tard rembourser le prêt : non ceci n'est pas possible.

Mais c'est a priori le cas aussi pour tout autre type de prêt immobilier.

Par Isadore

Comme je vous l'ai dit, le site officiel explique mal le problème : vous pouvez parfaitement vendre le bien pour rembourser le prêt avec le prix de de vente. C'est ce que font la plupart des bénéficiaires d'un PAS. Sinon comment feraient les gens qui ont besoin de déménager ?

La bonne formulation : en cas de vente il est obligatoire de rembourser le solde du prêt avec le prix de vente, sauf accord de la banque pour reporter le prêt sur un nouveau bien éligible.