



Comment bien organiser une vente et un rachat dans la foulée?

Par sasstete

Bonjour

Pouvez vous me dire quelle sont les alternatives pour vendre son appartement, racheter sa résidence principale dans la foulée, sans avoir à passer par la case "location de transition". Donc deux déménagements l'un derrière l'autre, deux fois plus de sous, deux fois plus de fatigue et deux fois plus de mal au dos ;)...

Quelqu'un a t-il des infos sur les prêts relais, comment négocier avec l'acquéreur du premier logement d'y rester après l'acte définitif (bail?) etc..?

Merci beaucoup beaucoup :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il paraît que certains arrivent à organiser les 2 ventes le même jour. C'est l'idéal. A confirmer avec le notaire qui connaît les divers délais à prévoir.

Mais le moindre grain de sable peut tout désorganiser.

Ensuite le prêt relais est à souscrire auprès d'une banque, en général celle qui fait aussi le prêt principal, puisqu'elle se garantit aussi sur le bien immobilier. A savoir qu'elle ne prête jamais le montant total de la vente du bien initial, mais plutôt 70% et parfois exige un compromis déjà signé qui sécurise le montant attendu.

C'est à vous de comparer le coût réel entre le prêt relais et les 2 déménagements + location.

Négocier de rester habiter dans le bien après l'avoir vendu est très aléatoire. Surtout que l'acquéreur a ses propres contraintes et demandera des garanties de votre départ. C'est lui qui prend tous les risques et pour quelle contrepartie ? En général il refusera.

Dans ce cas il faut décaler la vente d'autant que nécessaire .

Par janus2

C'est à vous de comparer le coût réel entre le prêt relais et les 2 déménagements + location.

Bonjour,

Je ne vois pas bien le rapport. Il y a d'un côté un problème de financement, comment financer le nouvel achat avant d'avoir l'argent de la vente et de l'autre un problème de logement. Les 2 ne sont pas opposables, ce n'est pas parce que l'on a recours ou pas au prêt relais que l'on est obligé, ou pas, de se loger provisoirement en attendant de pouvoir emménager dans le nouveau bien. Ou alors quelque chose m'échappe...

Par yapasdequoi

La location et/ou le prêt relais sont envisagés pour couvrir la période entre la vente du bien qu'on quitte et celui qu'on achète.

Parce que signer les 2 actes (vente et achat) le même jour est particulièrement compliqué à organiser.

C'est financièrement à comparer puisque le critère n'est pas de savoir se loger mais de savoir combien coûte chaque scénario.

Il est vrai que la réponse dépend énormément des aléas de dates : par exemple : le nouveau bien est en VEFA et accuse de gros retards : le prêt relais ou la location intermédiaire peuvent durer bien plus longtemps que prévu.

Par sasstete

Merci pour vos réponse.

Je sais que les taux d'intérêts sont très changeant actuellement , mais pouvez vous si c'est possible me donner un exemple de ce que pourrait être le schéma d'un achat avec un prêt relais avec les données suivantes :

Un nouvel appartement, à l'achat vaut 300 000 euros, nous espérons 50 000 euros de plus-value avec la vente de l'ancien appartement, nous avons 50 000 d'apport. Notre capacité d'emprunt est de 220 000 euros.

La banque mettrait donc 50 000 euros en prêt relais sur quelques mois? Et elle nous ferait une proposition de crédit "normal" mettons sur 15/20 ans de 220 000 euros ?

Merci !

Par yapasdequoi

Non, je ne peux pas.

Prenez rendez vous avec votre banque ou avec un courtier. Il vous fera toutes les simulations réalistes.

Par sasstete

Non mais je voulais juste comprendre le principe. Merci quand même