



Transfère l'hypothèque

Par 76kikou

Bonjour,

S'envisage de faire un transfert d'hypothèque (effectué en 2010 chez un notaire) pour ma nouvelle maison qui sera ma résidence principale.

Avec la plus-value (vente du bien actuel et rachat de l'autre), suis-je obligé de rembourser partiellement mon prêt immobilier ou de l'utiliser à ma guise ?

Pour être plus clair, voici la situation :

- Achat en 2010, restant dû à la banque ce jour 140 000?.

- Vente du bien actuel 310 000?.

- Future acquisition 250 000?

Les 60 000? «restant» sont-ils utilisables à ma convenance (frais de notaire de la nouvelle acquisition, travaux ou autre) ou obligatoirement servir à anticiper partiellement mon prêt.

Cordialement,

Par Rambotte

Bonjour

Vous vendez 310000. Sur cette somme, l'emprunt 140000 est soldé, et la banque n'a plus besoin de garantie hypothécaire sur ce bien. Laquelle doit d'ailleurs être purgée pour que l'acquéreur puisse acquérir.

C'est sans doute contractuel, la banque devrait être en droit d'exiger le remboursement total du prêt 140000, quitte à reprendre un nouveau prêt, de 80000 concernant le nouveau bien, avec une garantie (hypothèque ou autre) sur le nouveau bien.

Un prêt a un objet, si l'objet change, ce n'est plus le même contrat de prêt.

Après, il est possible que les pénalités de remboursement anticipé, en restant dans la même banque, ne concernent que le delta 60000.

Mais je ne vois pas d'autre solution que de voir ce qu'en dit la banque, face à votre projet.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Relisez votre contrat de prêt.

Lorsque vous vendez, le notaire rembourse le capital restant dû à l'organisme prêteur. Vous n'avez pas le choix.

De ce fait comme dit Rambotte, l'hypothèque sera levée, et là aussi c'est obligatoire pour vendre.

Dans certains contrats (mais vérifiez) il n'y a pas d'indemnité de remboursement anticipé si vous rachetez un bien au moyen d'un nouveau prêt dans le même établissement.

Mais il ne s'agit en aucun cas d'un "transfert".

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme l'ont dit les deux intervenants précédents, si vous vous en tenez aux termes du contrat de prêt conclu en 2010, la vente de la maison vous oblige à rembourser le prêt par anticipation. Mais, contractuellement, vous pouvez convenir

d'autres modalités dans la mesure où l'organisme de prêt l'accepte.

Si j'ai bien compris, vous souhaiteriez ne pas rembourser par anticipation les 140 000 ? restant dus et maintenir l'échéancier convenu. Vous vendez la maison actuelle au prix de 310 000 ? pour en acheter une autre à 250 000 ?. Ce que vous envisagez est de consacrer le produit de la vente à l'achat de la nouvelle maison, d'utiliser à votre guise la différence de prix de 60 000 ?, de poursuivre le remboursement du contrat en cours et de le garantir par une hypothèque inscrite sur la nouvelle maison. En somme, vous proposeriez à l'organisme financier de garantir un prêt de 140 000 ? par une hypothèque sur un bien qui en vaut 250 000. Cela me paraît raisonnable.

Mais il faudrait vérifier si c'est économiquement intéressant pour vous. Vous pourriez aussi solder l'emprunt en cours et en prendre un nouveau d'un montant de 140 000 ?. Le taux d'intérêt qu'on vous proposerait serait peut-être inférieur à celui du prêt de 2010.

Par 76kikou

Bonjour,

Dans ce cas à quoi sert un transfert d'hypothèque ? il me semblait que cela servait justement à ça ?

Cordialement.

Par 76kikou

Merci de votre réponse,

Mon souhait est de ne pas refaire un prêt immobilier, d'une part parce que mon prêt à était renégocier avec un taux bas, mais surtout que j'ai 12 ans de plus et ma santé est moins bonne qu'initialement, donc cela impactera forcément mon nouveau prêt, (taux, assurance, éventuellement refus) ?

Mon interrogation porte surtout sur le fait de savoir si cela est obligatoire ou non de rembourser intégralement mon prêt initial et d'en refaire un autre, d'où mon idée d'utiliser un transfert d'hypothèque.

Cordialement

Par yapasdequoi

C'est la banque qui peut accepter ou non de faire ce transfert. Si elle refuse vous n'aurez pas d'autre choix que de souscrire un nouveau crédit.

Par ESP

Bonjour à vous

A partir du moment où votre banque en accepte le principe, votre acte d'acquisition mentionnera ce transfert du crédit et de sa garantie.

Partant de la, aucun problème.

Par 76kikou

Merci de vos différents commentaires.

Je vais relire mon contrat et me rapprocher de ma banque.

Bonne journée

Par janus2

Mon interrogation porte surtout sur le fait de savoir si cela est obligatoire ou non de rembourser intégralement mon prêt initial

Bonjour,

Cela doit être noté dans la convention de prêt, c'est généralement le cas, comme déjà dit, un prêt affecté et garanti ne peut continuer si l'objet n'existe plus.

Par Nihilscio

Mon interrogation porte surtout sur le fait de savoir si cela est obligatoire ou non de rembourser intégralement mon prêt initial

Il y a une obligation contractuelle, qui peut être modifiée par accord des deux parties. La continuité de l'emprunt en cours et le transfert de l'hypothèque sont possibles si la banque y consent.

Par Rambotte

J'ai vu en recherchant "transfert de prêt" qu'a priori, pour que l'opération soit possible en tant que continuité du contrat de prêt, mais avec changement d'objet, il faut que cela soit précisé dans le contrat de prêt. Il se peut aussi que des conditions soient nécessaires, comme par exemple un prix du nouveau bien supérieur au précédent. Il faut donc lire vos conditions générales pour savoir ce qui est possible.

Après, la banque peut accepter des conditions commerciales équivalentes, même dans un contexte de remboursement intégral du prêt précédent et la souscription du nouveau prêt. Genre pas de frais de dossier, pénalités que pour le différentiel de capital, comme si c'était un remboursement partiel anticipé, et non un remboursement intégral.

Seule la banque pourra vous dire à quelles conditions elle consent à l'opération. Le forum en est par définition incapable, la loi ne régissant pas grand chose à ce sujet. Votre loi, c'est votre contrat, ou toute dérogation au contrat à laquelle vous et votre banque consentirait.

Par AGeorges

Bonsoir 76kikou,

Pardonnez-moi, mais vous mélangez deux choses.

1. Le prêt à la banque.

Si votre contrat initial le prévoit, comme vous ont dit des intervenants précédents, vous pouvez maintenir votre prêt, au même taux, avec les mêmes mensualités et sans nouveaux frais de dossier. Il suffit de le demander à la banque. Si c'est prévu, ils ne refuseront pas.

Si ce n'est pas prévu, c'est à leur discrétion, mais vous pouvez toujours demander.

2. Dans les conditions d'accord d'un prêt, il y a les garanties que vous apportez à la banque. Vous pouvez disposer d'un cautionnement ou la banque peut prendre une hypothèque.

Dans le premier cas, votre 'caution' devra être informée et accepter l'opération, ainsi que la banque.

Dans le second cas, il y aura des frais car une hypothèque ne peut pas se transférer. Elle porte sur un bien et un seul. Si donc la garantie que vous donnez à la banque est hypothécaire, il vous faudra faire "enlever" l'hypothèque sur l'ancien bien et en faire "prendre" une nouvelle sur le nouveau bien. Un notaire connaîtra forcément les coûts de cette double action.