



Vente longue et disponibilité de l'apport financier

Par marc2608

Bonjour,
j'habite actuellement un bien hérité pour lequel nous sommes trois indivis. (moi, mon frère, ma s?ur) Eux n'y habitent pas. Nous allons vendre ce bien, il faut donc que je trouve une autre maison; nous allons opter pour une vente longue de 6 ou 7 mois afin de réaliser la vente et de me laisser le temps de trouver un bien. Cependant, je désire que ma part acquise à l'issue de la vente du premier bien entre dans le financement de mon achat en tant qu'apport personnel pour une demande de prêt. Or je n'aurais les fonds qu'à l'acte définitif, soit après mon achat du second bien, ce qui ne cadre pas du tout... Comment cela se passe au niveau banque?
Puis-je obtenir une avance dudit "apport" pour réaliser l'achat en bonnes et dues formes et le rembourser ensuite en intégralité une fois l'acte définitif réalisé?
En vous remerciant, et en espérant ne pas avoir été trop complexe.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Oui, c'est relativement courant.
L'avance que vous demandez s'appelle "crédit relais" et sera accordé sur la base de 70% de votre part de la valeur du bien en vente (attention à la justifier : un compromis signé est souvent requis).
L'autre processus c'est de vendre, puis louer ou se faire héberger, et racheter ensuite un autre bien à votre convenance.
Si la banque refuse le crédit relais, vous n'aurez pas d'autre choix, vente "longue" ou pas. D'ailleurs, dans un tel cas, il vaut mieux une vente "courte" (3 à 4 mois).

Par yapasdequoi

Eux n'y habitent pas.
Ils sont en droit de vous faire payer une indemnité d'occupation ... C'est quasiment un loyer : avez-vous vraiment intérêt à rester dans ce logement en attendant la vente ? ou bien déménager et le vendre vide après quelques rafraichissements pour améliorer le prix de vente ?

Par marc2608

Je vous remercie pour vos réponses.
Non je n'ai pas intérêt à y rester, mais, pour des raisons complexes liées à des questions relatives à mon chien souffrant et ayant un besoin vital d'un espace extérieur attenant, je ne trouve pas, avec mes revenus, de bien en location présentant la caractéristique recherchée. Bref, Un agent immobilier qui paraît compétent me propose de m'aider à trouver un bien pour y déménager directement, une fois le compromis signé. Mais il faut que le bien soit trouvé en deux mois, et je ne sais pas si je dois, mais je doute un peu de l'éventualité de trouver un bien adéquat en si peu de temps.
Merci

Par yapasdequoi

Trouver un bien sous 2 mois est toujours possible, mais la vente demande au moins 4 mois, selon encombrement des notaires et de la banque.
De ce fait, votre approche la plus "confortable" reste le prêt relais. Mais ceci va augmenter la pression pour acheter "vite" et donc vous risquez encore plus de vous faire embobiner.
N'oubliez pas d'ajouter au coût du prêt relais l'indemnité d'occupation que vous devrez payer aux autres indivisaires en déduction de votre part, lors du partage de la 1ere vente.

Prenez surtout votre propre notaire, et n'hésitez pas à tout contrôler avant de signer.

PS : Les agents immobiliers semblent toujours compétents ... surtout pour dire ce que vous souhaitez entendre ...