



Remboursement prêt immobilier

Par TigerB

Bonjour,

Je vends ma maison pour me rapprocher de mon lieu de travail. J'ai construit cette maison avec un prêt immobilier avec une caution non hypothécaire (spécificité du régime alsace lorraine). Je souhaite construire une nouvelle maison. Suis-je obligé de rembourser mon prêt intégralement tout de suite ou puis-je attendre la fin de la construction de ma nouvelle maison ?

Que dit la loi ? Avez-vous rencontré cette situation ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par AGeorges

Bonsoir Tiger,

L'idéal serait d'obtenir de votre banque un transfert de prêt. Certaines banques le font. Mais nous ne pouvons pas répondre à la place de votre banque.

Si cela n'est pas possible, tout se passe chez le notaire.

A la signature de la vente de votre ancienne maison, l'acheteur paye le notaire et ce dernier garde l'argent pour rembourser la banque et vous rend ce qui reste. Evidemment, des contacts ont été établis avant entre la banque et le notaire.

Les 'comptes' de l'opération sont fait avant et vous pouvez être sollicité si le rapport de la vente est insuffisant.

Vous ne pouvez donc pas encaisser le produit de la vente, l'utiliser pour construire votre nouvelle maison, et quand ça vous chante () vous remettre à rembourser le crédit prévu pour une maison qui n'est plus à vous.

L'avantage du transfert de prêt peut être important si vous avez une pénalité de remboursement anticipé, car elle n'est pas applicable dans ce cas.

Par Isadore

Bonjour,

La réponse à cette question est dans le contrat qui vous lie au prêteur. Souvent il prévoit qu'en cas de vente du bien, le prêt doit être soldé. Ou plus exactement, que la mise en vente doit être notifiée au prêteur, qui pourra demander le remboursement du solde après la vente.

Bien sûr, cela peut être négocié, mais mieux vaut le faire avant la vente. La banque risque d'être moins conciliante si on tente de la mettre devant le fait accompli.

Si le contrat ne prévoit rien, vous faites comme vous voulez.

Par TigerB

Bonsoir,

Merci pour vos lumières. pour approfondir :

@AGeorges : Le transfert de prêt m'est préjudiciable je passe de 0.8% à 4.2% soit une perte nette de 55k...

@Isadore: J'ai négocié un remboursement anticipé sans frais donc le cas échéant je n'aurais pas de frais. Je ne vois aucune clause dans les CGV ni dans le contrat concernant le remboursement dans le cas d'une vente de la maison. Si je vous lis bien c'est une éventualité envisageable techniquement ?

Bien à vous.

Par AGeorges

Tiger,

Le transfert de prêt m'est préjudiciable je passe de 0.8% à 4.2% soit une perte nette de 55k...

Le transfert de prêt, tel que je le connais, consiste simplement à garder le même prêt, mais à changer le bien immobilier qui y est attaché. Il n'y a donc pas de changement de taux pour garder le même prêt. C'est en plus un des avantages attachés à ce système.

Par contre, la banque peut vous proposer un système de type relais, où vous prenez un autre prêt pour rembourser le premier. Et comme il s'agit d'un AUTRE prêt, le taux n'est pas le même. Ce qui est inintéressant à notre époque où les taux augmentent.

A ma connaissance, le dispositif de transfert doit être prévu dans le contrat de prêt. Tout prêt à taux fixe ne peut pas voir son taux augmenter s'il est conservé (le prêt). C'est illégal.

Par TigerB

Merci pour les informations. Je ne pense pas bénéficier de cette clause de transfert de prêt malheureusement... Cependant, d'après ces discussion (<https://www.devenir-rentier.fr/t14822>) en cas de cautionnement le notaire transfère les fonds sur mon compte et à moi de demander si la banque accepte de retarder le remboursement le temps de construire. Cela vous paraît-il possible ?

Par Isadore

Bonjour,

Je vous conseille de faire relire le contrat par un notaire (ou avocat mais le notaire fait souvent du conseil gratuit).

Mais si le contrat ne vous oblige pas à solder après la vente du bien, vous n'avez pas d'obligation contractuelle de ce point de vue.

Je ne sais pas bien comment fonctionne la "caution non hypothécaire" à laquelle vous faites allusion (caution d'une personne physique ou morale ?). Relisez aussi le contrat éventuel qui vous lie à la caution.

Deux possibilités :

- soit le cautionnement est fait sans que la maison ne soit "gagée" d'une manière ou d'une autre, dans ce cas, pas d'obligation dans le contrat, et de "blocage" à la vente de la maison, vous faites ce que vous voulez ;
- soit la maison est "gagée", et vous ne pourrez la vendre sans l'accord de la banque (qui serait sinon privée de sa garantie), ou de la caution.

Dans ce second cas, vous ne seriez pas contractuellement obligé de solder le crédit, mais la banque (ou la caution) pourrait de son côté bloquer la vente.

Bref, je trouve étonnant que vous ayez un contrat qui ne vous engage pas à rembourser la totalité en cas de vente. Mais si c'est bien le cas, le créancier ne peut exiger la totalité du solde sous prétexte que le bien a été vendu. Toujours dans cette hypothèse, pas besoin de "transfert" du prêt.

Par AGeorges

Hello Tiger,

Pour avoir lu un certain nombre des échanges de la référence que vous avez cité, cela semble bien confirmer ce que dit

Isadore.

En l'absence de clause spécifique liant le bien initial au crédit, divers intervenants se sont limités à continuer à payer régulièrement leur crédit, et la banque n'a pas réagi.

Certains ont avoué qu'au bout d'un certain nombre d'années, il pouvait paraître incongru de continuer à payer un prêt pour un bien qui ne fait plus partie que de lointains souvenirs. Ce qui prouve bien que c'est, pratiquement, faisable.

Sans oublier des ennuis toujours possible (par exemple pour avoir mal lu les clauses 'en petit' du contrat de prêt) en cas d'incident de paiement. Sur 10, 15 ans voire plus, on ne maîtrise pas toujours tout !

Par Isadore

Je suppose que si une banque n'insère pas de clause au sujet de la vente du bien dans le contrat, c'est qu'elle a d'autres garanties.

Par exemple si elle une caution, la vente du bien n'a pas d'incidence. En cas de défaut de paiement, elle se retournera vers la caution.

Si la caution est un organisme spécialisé, elle a pu demander une garantie (une banque qui se porte caution pour une location fait souvent bloquer plusieurs mois de loyer sur un compte). Je n'ai rien trouvé au sujet de cette "caution non hypothécaire d'Alsace-Moselle), je ne sais pas comment cela fonctionne.

On a aussi assez souvent des cautions de proches. Une défaillance implique que les amis ou la famille vont devoir payer à la place du débiteur.

Dans le cas d'une caution, l'obligation contractuelle de solder en cas de vente peut découler non pas du contrat avec la banque, mais avec la caution.

La banque est liée par le contrat, s'il n'y a pas de clause imposant le remboursement anticipé suite à la vente, elle ne peut juridiquement rien faire.

En pratique, même quand la clause existe, certaines banques ne réagissent pas tant que le crédit est payé. Mais c'est à éviter absolument.

Car en cas de défaillance après la vente du bien : pas de clause particulière, pas de manquement du débiteur. On peut donc envisager des mesures telles qu'un dossier de surendettement ou un délai de grâce. Manquement aux obligations contractuelles : mauvaise foi, dette exclue du dossier de surendettement, juge pas conciliant du tout...

Par TigerB

Merci beaucoup pour vos échanges constructifs.

Mon but n'est clairement pas de ne pas rembourser le prêt suite à la vente mais uniquement de le rembourser qu'après avoir fait ma maison car d'après mes calculs je pourrais rembourser le prêt+construire mais il y a toujours des aléas...

Pour apporter des précisions, voici précisément ma caution:

Cautionnement de CIE EUROPEENNE GARANTIES CAUTION

Lors de la signature de mon contrat de prêt avec ma banquière, cette dernière ma indiquée que cette caution est possible en Alsace Lorraine, elle permet de réduire fortement son coût et si j'ai bien compris à la fin du prêt une partie ou la totalité est remboursé

Il faut rappeler ici, que c'est un prêt très particulier car c'est un prêt à la construction d'une maison ou je fais-moi même la maîtrise d'oeuvre (aucun constructeur, aucun promoteur etc...) c'est peut-être pour cela que le contrat ne parle pas de la revente de la maison.

Je pense, en effet demander au notaire qui nous a vendu le terrain. Je tiendrais au courant le forum le cas échéant.

Par kang74

Bonjour

Le crédit immobilier est un crédit affecté ,avec un taux d'intérêt spécifique et réglementé, ce qui veut dire qu'il est lié à l'achat du bien spécifique et uniquement à celà .

Ce qui veut dire que s'ils sont au courant que vous avez vendu ce bien, et pas soldé ce prêt ou demander une autorisation de transfert, le prêt est résolu, puisque l'objet du prêt n'existe plus .

Et s'il n'y a plus de prêt vous devrez le capital restant d'un coup : c'est un risque réel .

D'où la demande au préalable de transfert de prêt qui ne sera pas évidente si vous construisez cette maison vous même , sans avoir les qualités requises pour vous garantir de malfaçons.

Relisez votre contrat de prêt initial, je serai étonnée que n'apparaisse pas votre obligation si c'est bien un prêt affecté .

Par AGeorges

Tiger,

mais uniquement de le rembourser (qu')après avoir fait ma maison

Si vous vous êtes engagé à payer les échéances d'un prêt chaque mois, par exemple, vous ne pouvez pas, unilatéralement, suspendre vos paiements le temps de faire vos travaux tranquillement. Je suppose donc que vous ne parlez que du remboursement intégral !

A priori, si la banque n'a pas de raison de réagir, le remboursement intégral reste votre décision.

Et une fois que vous aurez payé les travaux de votre nouvelle maison, il faudra vérifier s'il vous reste des fonds pour rembourser en intégralité le prêt avec les pénalités qui y sont usuellement attachées. D'un autre côté, vous ne remboursez que le capital dû. Les intérêts que vous auriez payés en continuant les mensualités auront disparu, et c'est souvent beaucoup d'argent.

N'oubliez pas non plus, pour aborder un sujet qui a été effleuré, que si vous avez vous-même construit votre ancienne maison depuis moins de 10 ans, vous devez une garantie décennale à vos acheteurs alors que vous ne pouvez pas souscrire d'assurance en contrepartie.

Par AGeorges

@Kang

Vous devriez revoir votre compréhension de ce qu'est un crédit affecté. Il s'agit de dédier les fonds fournis par la banque à un bien donné. Ce qui a été fait, les fonds n'ayant pas été utilisés pour acheter une Ferrari !

La garantie requise par la banque prêteuse pour s'assurer du remboursement est un autre sujet.

Par ESP

Bienvenue

Les tribunaux sont régulièrement saisis pour des cas de vente sans remboursement du crédit, c'est pourquoi, selon la politique appliquée par les banques, un emprunteur ne peut pas conserver un prêt immobilier pour un bien dont il n'est plus propriétaire. Si vous avez donc décidé de vendre votre logement, vous avez l'obligation de mettre un terme à votre prêt immobilier en remboursant le crédit par anticipation

Le transfert de crédit est une autre alternative au remboursement par anticipation. Il s'agit de conserver votre ancien prêt immobilier pour financer la construction ou l'achat d'un nouveau logement

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19069#>.

Par Isadore

Bonjour,

Je n'ai connaissance d'aucun texte qui impose à l'emprunteur de solder le prêt en cas d'aliénation du bien financé, même si c'est un prêt affecté (prêt à la consommation et prêt immobilier "classique").

De ce que je sais, le prêt affecté, comme l'indique son nom, doit simplement servir à acquérir le bien prévu. Mais une fois le bien acheté, le propriétaire en dispose à son gré.

Toujours à ma connaissance l'impossibilité de conserver un prêt immobilier après la vente du bien ne peut naître que d'une obligation contractuelle.

Auriez-vous une référence qui indique le contraire ?

Par DIU1973

BONJOUR

Personnellement, je raisonne autrement.

Il est rarement possible de conserver son crédit immobilier, de manière légale tout au moins, après la revente du bien immobilier auquel l'emprunt était affecté.

L'idéal est d'obtenir une réponse écrite de la banque prêteuse.

Par AGeorges

Bonjour,

l'impossibilité de conserver un prêt immobilier après la vente du bien ne peut naître que d'une obligation contractuelle.

Je suis aussi de l'avis d'Isadore.

De plus, la consultation des forums montrent qu'il existe des participants qui sont dans ce cas. Ils ont vendu le bien et continué à payer le crédit. J'en ai parlé dans un message précédent. Un mensonge ne semble pas plausible dans ce cas de figure.

Il reste possible que toutes les banques ne réagissent pas de la même façon. Mais je n'ai pas localisé de texte de loi qui associe formellement la vente de la maison au remboursement du prêt pris hors hypothèque.

ESP, disposez-vous d'un appui juridique à votre affirmation ?

Par TigerB

Bonjour,

@kang74 pas de risque pour ma nouvelle construction car je prend une dommage ouvrage et la banque me connaît et me fait confiance c'est mon domaine professionnel et j'ai déjà construit ma maison. Ma banque n'accepte pas le transfert de prêt et étant donné qu'un prêt relais c'est +60 000? dans les poches de la banque, ils n'ont aucun intérêt à faire un transfert mais demanderont un prêt relais

@AGeorges je parle en effet de l'intégralité du prêt que je vais rembourser en fin de travaux avec la plus-value de la vente et un apport personnel. En aucun cas les remboursements mensuels seront suspendus. Je n'ai aucune pénalité de remboursement anticipé, j'avais anticipé le problème et négocié avec la banque ("clause : IRA à zéro par tunnel de 10ke/an provenant de l'épargne du client"). Je n'ai pas bien compris la problématique des assurances... Chaque ouvrage est assuré en décennale par chaque entreprise normalement avec leur assurance + celle de l'architecte.

@ESP, je pense que mon cas est vraiment particulier car, outre les informations d'Isadore indiquant un "vide" sur l'obligation légale de rembourser le prêt, il s'agit ici d'un prêt avec caution solidaire et non hypothécaire.

Idéalement si des personnes ont des expériences avec les ventes par notaire cela serait très utile. En effet, je ne sais pas si le notaire ne va pas lui-même faire le remboursement même si ce n'est pas obligatoire ou s'il va nous faire un virement sur mon compte en me laissant le choix.

Merci encore pour vos échanges très constructifs.

Par AGeorges

Hello Tiger,

Ayant déjà vendu via notaire quelques fois, je peux au moins vous transmettre mon expérience.

Le notaire va interroger la publicité foncière pour voir s'il y a une hypothèque (ou plus). Si oui, il contacte le ou les organismes détenteurs pour savoir ce qu'il doit retenir sur la vente à leur profit.

Si non (ou s'il reste des fonds), il ouvre un compte pour chaque bénéficiaire dans sa compta en répartissant, si nécessaire, selon le partage potentiel amiable. En cas de conflit, il déclare l'impossibilité de partage, etc.

Quand les titulaires d'un compte dans son étude demandent leur part et que les procédures sont terminées, le notaire fait un virement. Si vous ne demandez rien, il garde la somme (au moins un certain temps).

Par TigerB

Bonjour à tous,

J'ai parlé avec le notaire en charge de la vente il m'a indiqué qu'il n'y a pas d'hypothèque au livre foncier donc il me laisse gérer avec ma banque mais j'ai interrogé un autre notaire chez qui j'avais acheté le terrain et lui rembourse la banque quel que soit x. Par conséquent et pour les gens qui lisent cette discussion, dans le cas d'une caution solidaire non hypothécaire, pensez à trouver un notaire qui ne fait pas de zèle.

Je suis sûr que cette situation va intéresser énormément de monde pour économiser plusieurs dizaines de milliers d'euros...

Bien à vous.