



maintien d'un rachat de prêt après vente d'un bien immobilier

Par **Riggs**, le **10/08/2023** à **12:34**

Bonjour,

J'ai actuellement un contrat dont l'objet est "rachat d'un seul crédit" et dont la nature est "prêt privilégié". Cela apparaît dans les conditions particulières, qui prévalent sur les conditions générales ou spécifiques.

Je vais vendre mon bien immobilier.

Dans la mesure où il ne s'agit pas d'un "prêt immobilier" , puis-je garder ce prêt afin de payer mon nouvel achat comptant, et ainsi garder mon taux d'emprunt ?

dans la partie "remboursement anticipé" du contrat, dans les conditions générales, il n'apparaît nulle part que le prêt est affilié exclusivement au bien actuel et aucune ligne ne parle du motif éventuel du solde du prêt.

Par **youris**, le **10/08/2023** à **13:02**

bonjour,

en principe, votre contrat de prêt doit indiquer que vous devez informer l'organisme de crédit en cas de modification de propriété du bien.

très souvent, le bien acquis sert de garantie au remboursement du prêt, si vous vendez ce bien, votre prêteur n'a plus de garantie.

salutations

Par **Riggs**, le **10/08/2023** à **13:31**

Merci pour votre réponse éclair !

La seule obligation stipulée dans le contrat à ce sujet est que je ne dois pas changer l'objet du

prêt sans accord du prêteur. L'objet étant "rachat d'un seul crédit", il ne sera pas modifié.

Pour la garantie, il n'y a pas d'hypothèque mais une caution CASDEN.

Par **Marck.ESP**, le **10/08/2023 à 14:33**

Bonjour

Dans un tel cas, si le notaire (il devrait vous poser la question en bon professionnel), qui n'a pas été informée de la vente, vous versera le produit total de celle-ci . C'est tentant aujourd'hui, pour éviter de subir un taux d'intérêt plus élevé sur un nouveau crédit...

Notons que pour certains types de prêts, comme le prêt à taux zéro (ptz), le prêt conventionné ou le prêt d'accession social (pas), le remboursement intégral du prêt est obligatoire.

Quel est le taux de ce crédit "rachat d'un seul crédit"?

Avec cette dénomination, la traçabilité montre qu'il reste lié à l'ancien crédit et vous n'êtes pas totalement à l'abri du risque (en cas d'incident de paiement) d'être poursuivi pour non respect du contrat signé.

Mais il est possible de conserver son crédit immobilier de manière légale, après la revente du bien immobilier auquel l'emprunt était affecté, en demandant le transfert du crédit vers le nouveau bien. Votre contrat est modifié pour que votre crédit porte sur votre nouvel achat. Le taux d'intérêt reste celui de votre crédit initial.

Par **Riggs**, le **10/08/2023 à 15:17**

Bonjour MARK ESP

Merci pour vos observations très pertinentes.

le prêt en question est aujourd'hui à 1,5%, ce qui motive mon questionnement vous vous en doutez !

Ce n'est ni un PTZ ni un PAS.

Pour ce qui est du transfert en effet j'y ai pensé, en revanche le prêt suivant ne doit-il pas obligatoirement concerner une somme au moins égale au restant dû du prêt en cours ? Car dans mon cas, le financement suivant sera moindre que le restant dû.

Effectivement cette option reste très avantageuse. si toutefois le taux reste bien identique. Je ne sais pas si une banque qui aura un gros manque à gagner accepterait une telle proposition...

Par **Marck.ESP**, le **10/08/2023** à **17:19**

Ha! Raison de plus pour faire au moins un remboursement partiel, car si un jour, pour une quelconque raison, la justice devait trancher, cela ne jouerait peut-être pas en votre faveur.

Par **Riggs**, le **10/08/2023** à **18:27**

Oui le but est bien de faire un remboursement partiel après achat du nouveau bien, avec le reliquat, qui représentera plus de 30% du restant dû.

Si je comprends bien, il faudrait que je solde partiellement de manière à égaler le nouveau montant à emprunter pour bénéficier du transfert ?