



Prêt immobilier: la banque peut-elle obliger à solder le prêt ?

Par laetitalalegria

Bonjour,

Avec mon ex-conjoint nous avons vendu notre résidence principale suite à séparation. Nous avons un prêt immobilier en cours sur ce bien (suite à un rachat de prêt), sans hypothèque mais avec caution. Lors de la vente, le notaire nous a versé l'argent 50/50 à chacun.

Avec Monsieur nous avons fait une demande de remboursement anticipé pour qu'il puisse rembourser sa part (la moitié); en même temps nous avons fait une demande pour désolidariser Monsieur afin que je puisse conserver le prêt seule. L'idée est que je conserve le prêt seule et réemploie le fruit de la vente de notre ancienne maison pour l'achat d'un nouvel appartement afin d'en faire ma résidence principale. La demande de remboursement anticipée à été acceptée par la banque et réalisée. Depuis les mensualités ont été réduites, et je les paie désormais seule.

Actuellement je suis dans l'attente de la réponse de la banque pour savoir si elle accepte la désolidarisation de Monsieur. Nous avons convenu avec Monsieur d'un commun d'accord que si toutefois la désolidarisation n'est pas acceptée par la banque ou par la caution, alors la situation restera comme ça et c'est moi qui de toute façon continuerais à payer les mensualités du crédit.

Je suis actuellement en train de racheter un appartement que je paierais comptant grâce au fruit de la vente de la maison. Je me suis engagée sur un compromis de vente.

Ma question est la suivante: ayant appris la vente du bien, la banque peut-elle m'obliger légalement à solder ce prêt ? A noter que j'ai bien lu mon contrat de prêt en détails, et il n'est indiqué nul part que nous devons les informer si le bien est vendu, ni que nous devons solder impérativement le prêt en cas de vente du bien. Pour rappel, cette banque avait racheté notre prêt immobilier (rachat de créance) auprès d'une autre banque qui initialement nous avait fait ce prêt lors de l'achat du bien.

Car si la banque me force à rembourser le capital restant dû sur le prêt actuel, je ne pourrais pas financer comptant l'achat de mon nouvel appartement.

Je vous remercie d'avance pour votre retour.
Je reste alerte si vous avez besoin de plus d'informations concernant la situation.

Par isernon

bonjour,

si le bien acquis est la garantie du prêt, en le vendant, votre prêteur perd sa garantie.

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19069]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19069
[/url]

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est la caution qui garantit le prêt. C'est à la caution qu'il faut demander le transfert de la garantie du bien vendu sur le

bien acheté.

Par Isadore

Bonjour,

Si le contrat ne stipule pas que la vente du bien donnera obligatoirement lieu à un remboursement, vous pouvez garder les fonds. Il faut aussi faire attention à la garantie. Si vous avez eu recours à une caution, vous devez aussi relire ce contrat.

Par laetitalalegria

Merci pour ces réponses.

Dans le cas d'une garantie hypothécaire, le bien lui-même est pris en tant que garantie par la banque, alors qu'avec une caution ce n'est pas le cas il me semble. Ou alors je fais erreur ?

La garantie du prêt en question est la caution crédit logement. Je n'ai aucune autre information et aucun contrat qui parle de la garantie avec des conditions ou obligations à respecter, comme dans le contrat de prêt par exemple. J'ai uniquement mon contrat de prêt fourni par la banque qui mentionne que la garantie est Caution Credit Logement Initio et ce qu'elle a coûté au moment du prêt.

Je suis allée voir sur le site crédit logement, mais ce cas de figure n'est pas mentionné.

A partir du moment où les mensualités du crédit sont honorées sans aucun problème, comme ça a toujours été le cas, que peuvent dire/ou imposer la banque ou la caution ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui, s'il y a une caution c'est la caution la garantie. Mais la caution peut elle-même exiger des garanties ou imposer des conditions.

S'il est certain qu'aucun de vos contrats ne vous impose de rembourser de manière anticipée le prêt en cas de cession du bien, on ne peut rien vous imposer.

Vous ne risquez rien à demander conseil au notaire ou à votre protection juridique, en leur faisant relire les contrats.

La loi ne stipule aucune obligation de solder un prêt immobilier classique en cas de vente du bien. C'est le contrat qui peut contenir

L'organisme concerné semble tenir au remboursement du prêt en cas de vente du bien.

[url=<https://www.creditlogement.fr/actualite/NzQ/prest-cautionne-et-si-je-revends-mon-bien-avant-la-fin-du-prest>]https://www.creditlogement.fr/actualite/NzQ/prest-cautionne-et-si-je-revends-mon-bien-avant-la-fin-du-prest[url]

Je ne vous cache pas qu'il est rare qu'un prêt affecté puisse être conservé après la vente sans l'accord du prêteur ou de la caution. Il est habituel pour l'un des deux de se couvrir en s'assurant que le prêt sera soldé avec le prix de vente.

De ce que je lis sur les forums spécialisés, Crédit Logement semble systématiquement intégrer une clause de remboursement anticipé au contrat de garantie. Il semble donc vous manquer un document.

Par Nihilscio

Bonjour,

Dans le cas d'une garantie hypothécaire, le bien lui-même est pris en tant que garantie par la banque, alors qu'avec une caution ce n'est pas le cas il me semble. Ou alors je fais erreur ?

Formellement, c'est exact mais en fait le système se ramène à une garantie similaire à celle d'une hypothèque.

Je suis allée voir sur le site crédit logement, mais ce cas de figure n'est pas mentionné.

C'est mentionné. Sous l'onglet La garantie / Qu'est-ce que la garantie ? du site Crédit logement vous trouverez un texte intitulé Document d'information sur la caution qui précise :

L'emprunteur s'interdit, sans autorisation préalable de la banque, de céder ou d'hypothéquer le bien financé et d'accomplir tout acte susceptible d'en diminuer la valeur. Pour garantir les sommes qu'il pourrait devoir au prêteur ou au garant, l'emprunteur consent une promesse d'affectation hypothécaire du bien, objet du prêt, ou de tout autre bien de valeur équivalente, au bénéfice du prêteur ou du garant.

Vous devez donc obtenir l'autorisation de la banque pour vendre votre logement. C'est la banque qui prendra contact avec Crédit logement. Il devrait être possible d'obtenir cette autorisation si vous vendez pour acheter un autre bien. Il n'y a effectivement pas d'hypothèque garantissant le remboursement de votre emprunt, néanmoins vous vous êtes engagé à ne pas hypothéquer le bien financé par le moyen de l'emprunt. En cas de défaut de paiement, à défaut de solution amiable, la caution pourra inscrire une hypothèque de premier rang. C'est pourquoi vous devez conserver la propriété du bien ou obtenir l'autorisation de transférer la garantie sur un autre bien.