



Ma banque peut-elle exiger le remboursement immédiat du crédit ?

Par Carolinemarie

Bonjour,

J'habite en région parisienne. J'ai mis ma maison, sur laquelle j'ai encore un crédit, en vente.

En attendant de vendre (ce qui tarde plus que j'aurais cru...), j'ai peut-être été un peu trop optimiste et je me suis engagée sur un nouveau bien en vue de déménager en province dès l'automne. Ce sera sans crédit cette fois, en grande partie grâce à mon indemnité de rupture conventionnelle en septembre.

J'ai une grosse crainte : que ma banque, quand elle verra que je n'ai plus de salaire qui tombe, exige le remboursement immédiat du reliquat de mon crédit (ce qui me mettrait donc dans une panade noire). En a-t-elle le droit, s'il n'y a pas de défaut de paiement ? Car je précise que bien évidemment, je me débrouillerai pour continuer de payer ma mensualité tant que la maison n'est pas vendue.

J'espère que ma question est claire ? Je vous remercie de me rassurer (ou pas)

Bonne soirée à tous
Caroline

Par Isadore

Bonjour,

En a-t-elle le droit, s'il n'y a pas de défaut de paiement ?

Non, la banque doit respecter le contrat. Si vous avez une clause vous obligeant à domicilier vos revenus, il faudra simplement pouvoir justifier que vous n'avez plus de revenus pour ne pas être accusé de manquement à vos obligations.

Tant que vous remboursez le crédit, vous avez le droit de ne pas travailler, ce sont vos oignons. Personne ne peut vous obliger à avoir un emploi.

En revanche si vous vendez la maison vous risquez de devoir solder le crédit. C'est une clause qui est systématiquement présente dans les contrats de prêt ou les contrats de caution professionnelle, sauf si un autre bien sert de garantie pour le prêt ou la caution.

J'espère donc que vous n'aviez pas compté conserver le bénéfice du prêt après la vente du bien, parce que ça pourrait coïncider.

Par isernon

Bonjour,

vous devez relire votre contrat de prêt, il doit sans doute prévoir que si vous vendez votre bien, qui est la garantie du crédit, vous devez rembourser par anticipation votre crédit.

voir [ce lien](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19069#:~:text=Oui%2C%20vous%20pouvez%20revendre%20votre,rembourser%20le%20pr%C3%AAt%20par%20anticipation.) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19069#:~:text=Oui%2C%20vous%20pouvez%20revendre%20votre,rembourser%20le%20pr%C3%AAt%20par%20anticipation.[/url]

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

Lorsque vous vendez la maison, il est en général exigé de solder le prêt. Le notaire s'en occupe très couramment.

Si vous ne le faites pas, vous risquez la déchéance du prêt dès que la banque apprendra la vente de la maison. Elle pourrait y ajouter des pénalités, relisez bien le contrat pour connaître les risques encourus.

Ce n'est pas l'absence de salaire qui fera réagir la banque, c'est votre déménagement.

Par Carolinmarie

Merci beaucoup, ouf je suis rassurée !

J'avais cette peur surtout parce que pour accorder un prêt, la banque demande un CDI et un certain montant de salaire. J'en avais déduit que du coup, les conditions du contrat changeant, le prêt pouvait sauter.

Oui bien sûr, je solderai le crédit quand j'aurai vendu.

Une dernière question si vous voulez bien : en septembre, la banque va donc s'apercevoir que je n'ai plus de revenu. A-t-elle le droit de me demander une garantie que les mensualités continueront bien d'être payées ?

Je m'y attends car ma "conseillère" ose toutes les questions...

Je sais que j'y arriverai car je vais sous-louer à une connaissance mais ce sera officieux, donc je ne pourrai pas apporter de documents.

Est-ce que simplement répondre que j'ai mis la maison en vente va les rassurer ?

Merci !

Par yapasdequoi

La conseillère va bien voir passer votre indemnité de licenciement, non ?

Elle ne peut pas demander plus de garantie, ni stopper le prêt dès lors que vous payez les échéances et que la vente est en cours.

Toutefois c'est un prêt pour une résidence principale, et donc il ne faudrait pas dépasser 1 an après le déménagement.

Lui montrer une copie du mandat de vente peut en effet la rassurer.

A savoir : Si vous louez (pas sous-louez) cette maison, ce n'est plus votre résidence principale. Vous ne serez pas exonéré de la taxe sur la plus-value.

Par Carolinmarie

La conseillère ne verra pas passer mon indemnité de licenciement car j'ai ouvert un compte dans une autre banque uniquement dédié à mon nouvel achat. Je veux quitter cette banque depuis longtemps mais je suis coincée pour l'instant chez eux à cause de mon prêt. Dès que je vends, je les quitte et je bascule tout dans ma nouvelle banque (enfin tout, c'est à dire plus grand chose !). Bref j'ai anticipé.

Il faut que j'aie vendu ma maison dans un délai d'1 an après mon déménagement, c'est ça ? Je ne connaissais pas cette condition, merci.

Oui vous avez raison, c'est "louer" et pas "sous louer" !

Merci beaucoup !

Par Newark

Bonjour

Votre question est une question à tiroirs qui joue sur de multiples dimensions:

Fondamentalement la banque vous a accordé un crédit, crédit que vous devez rembourser.

Les aléas de la vie peuvent vous amener à être au chômage, en année sabbatique ou être malade

Tant que vous remboursez les mensualités, la banque n'a pas à se mêler de vos choix de vie.

Néanmoins, il est fréquent que la banque demande la domiciliation de vos revenus durant la durée du prêt. La légalité de cette domiciliation se pose suivant la date de signature de votre contrat, la loi Pacte ayant changé la donne.

Si vos échéances à venir sont payées à partir d'un compte situé dans une autre banque et que vos revenus s'arrêtent, votre banque actuelle est en droit de vous poser des questions.

Par contre en général, le prêt vous est accordé avec une garantie sur le bien vendu et pour une opération bien définie, acheter telle maison.

Si vous vendez cette maison avant d'avoir remboursé la totalité du prêt, la plupart des contrats vous obligent à rembourser le reste du d'un seul coup, ce dont le notaire s'occupe en général. Relisez votre contrat, cela doit être indiqué.

En outre, lors de la vente d'un bien immobilier, il y a une imposition sur les plus-values éventuelles.

La première raison d'exonération est de vendre sa résidence principale. Dans ce cas, il n'y a pas d'imposition sur la plus-value.

Si vous louez à quelqu'un et que vous déménagez, cette maison n'est plus votre résidence principale. Sa vente devient donc sujette à l'imposition sur les plus-values.

De plus, si vous louez et que vous vendez, vous complexifiez la vente puisqu'il y a un locataire en place, avec un bail valide.

Votre ami peut vous promettre tout ce que vous voulez, si il a un bail, il peut changer d'avis...

Si vous déménagez avant d'avoir vendu, le fisc tolère, mais c'est une tolérance pas un droit, un délai d'un an entre le déménagement et la vente, comme un délai ou une exonération de l'imposition sur la plus-value est possible.

Au-delà d'un an, la tolérance sauf cas particulier, n'est en théorie plus possible et vous devenez imposable au titre de la plus-value.

Donc il faut bien mettre les choses à plat car vous partez un peu dans tous les sens et vous ouvrez un paquet de sujets qui sont lourds de conséquences éventuelles.

Par Carolinmarie

Merci beaucoup pour toutes ces pistes, c'est très intéressant.
J'admets bien volontiers que ma question partait dans tous les sens...

Ce que je craignais surtout, n'ayant bientôt plus de revenus, était que ma banque exige le remboursement immédiat du prêt avant la vente. Vous m'avez tous rassurée à ce niveau. C'est évident que dès que la vente est faite, je solderai le prêt, c'est normal et d'ailleurs peut-on faire autrement ? J'avoue que l'idée ne m'avait même pas effleurée.

Je vais creuser cette histoire de domiciliation des revenus. Vous dites que la banque la réclame, mais en l'absence de revenus, que pourrait-il se passer (à part des questions) ?

En ce qui concerne une plus-value éventuelle, je doute qu'il y en ait une, au contraire vu l'état du marché immobilier. Cela simplifiera les choses (c'est le côté positif !).

Je vais louer officieusement à ma fille tant que la maison n'est pas vendue. Cela nous arrange toutes les deux et il n'y aura pas de problème.

Encore merci.

Par janus2

J'avais cette peur surtout parce que pour accorder un prêt, la banque demande un CDI et un certain montant de salaire. J'en avais déduit que du coup, les conditions du contrat changeant, le prêt pouvait sauter.

Bonjour,
Bien évidemment que non. Imaginez si tous les emprunteurs qui perdaient leur emploi étaient contraints de rembourser

par anticipation leur crédit ?

Tant que vous payez vos mensualités, personne ne va se poser de question.

Et concernant la domiciliation des revenus, par expérience, les banques s'en moquent. Perso, j'ai toujours eu cette clause dans mes prêts et presque jamais domicilié mes revenus (ou plutôt nos revenus, ma compagne et moi) dans la banque qui accorde le prêt. Ceci simplement du fait que nous avons chacun notre compte sur lequel nos revenus sont virés et qu'ensuite nous alimentons un compte joint tous les mois dans la banque qui accorde le prêt pour payer les mensualités.

Par Tatata68

BONJOUR

Aucun risque tant que tu n'as pas vendu. A la vente, il faudra rembourser par contre ton prêt si tu n'as pas ajouté de clause de transférabilité

Par Carolinmarie

Merci à tous pour vos réponses. Elles m'ont été très utiles et surtout je suis rassurée.