Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente immo - transfert de prêt

Par jb71500

Bonsoir,

Je suis en cours de vente de mon bien.
J'ai conclu, lors de l'achat, un prêt immobilier avec clause de transférabilité du prêt. La banque me dit qu'elle ne voit pas d'inconvénient au transfert, d'autant plus que c'est un prêt conventionné CA et donc réglemnté par décret, sous condition de l'accord de la caution (donc nouvelle analyse financière) et que l'achat du nouveau bien ai lieu avant l'acte de vente de mon bien.

Je suis donc en cours d'achat de mon nouveau bien que j'ai trouvé. Je me poses la question de savoir si je dois faire spécifier une clause dans le compromis d'achat.
En effet, refusant la clause d'obtention de prêt en lieu et place d'une clause de vente de mon bien, les agences ne semblant pas très au fait de ce genre d'opération.
Comment est considéré un transfert de prêt ? un paiement comptant ou égal à l'obtention d'un prêt ?

Merci d'avance. Bonne soirée.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une clause dans le compromis a pour but de vous protéger.
Sauf si vous avez une certitude que le prêt sera transféré, il est préférable de le mentionner en condition suspensive et dans votre plan de financement.

Sans cette clause, et si le transfert est refusé vous faites quoi ? Vous êtes prêt à perdre 10% du prix ?

Par jb71500

En effet, oui c'est vrai, il serait plus prudent de sécuriser.
Il y a forte probabilité d'obtention du transfert, mais ce sont des paroles annoncées et la banque n'accepte de faire une étude qu'avec un compromis d'achat signé...
Après les agences immos ont du mal avec ca, ils ne veulent jamais prendre de risque, mais tout se négocie.
Merci pour votre réponse en tout cas.

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi avoir votre propre notaire qui vous conseillera utilement face à une agence ou un vendeur.

Par jb71500

Oui c'est vrai, merci.
Je viens de faire parvenir une lettre à l'agence immo, suite à conseils, afin de brider les choses et faire une demande de clause.

Par yapasdequoi

Ensuite, il faut que le vendeur l'accepte ...

Par jb71500

Oui c'est ce qui m'inquiéte mais bon je tentes ma chance :-)
J'ai réussi à négocier l'acompte à 7% déjà, donc il y aura peut-être un terrain de négociation suppl., le bien ayant du mal à se vendre.
De toute façon, =soit les 7% sont retenus si refus bancaire sans clause, soit je perds la vente si refus de la clause, donc à voir...

Par jb71500

après je l'avais indiqué dans mon offre d'achat, l'histoire du transfert de prêt, donc le vendeur est censé être au courant.
il manque effectivement l'accord pour ajouter une clause.
Les agences immos, ayant leurs modèles bien bridés, toujours compliqué...

Par yapasdequoi

Alors faites rédiger le compromis par votre notaire.