



## Achat immobilier - Paiement par reconnaissance de dettes ?

-----  
Par Rielle

Bonjour,

Je voudrais savoir s'il est possible de payer quelqu'un via une reconnaissance de dettes pour un achat immobilier (pour éviter de faire un crédit à la banque). Je m'explique :

- Je souhaite racheter la moitié de la maison familiale à ma sœur (elle est bien sûr d'accord pour me la vendre).
  - Si ma sœur accepte cette reconnaissance de dettes, donc dans les faits la payer tous les mois de X? pendant X années.
- => Est-il possible de financer mon logement de cette façon ? (En allant bien évidemment faire les démarches nécessaires chez le notaire)

Je vous remercie

Bonne journée

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je voudrais savoir s'il est possible de payer quelqu'un via une reconnaissance de dettes pour un achat immobilier (pour éviter de faire un crédit à la banque).

Si on prend votre phrase au sens littéral, non. Une reconnaissance de dettes est justement un document qui sert à reconnaître que l'on n'a pas payé quelque chose.

Est-il possible de financer mon logement de cette façon ? (En allant bien évidemment faire les démarches nécessaires chez le notaire)

Oui, on appelle cela une vente à terme, ou un crédit-vendeur.

Cela consiste à fractionner le versement du prix de vente. La propriété du bien est transférée immédiatement à l'acheteur, qui s'engage en échange à payer le prix de vente selon des échéances convenues entre les parties.

Ce type de vente est peu encadré par la loi, il faut donc que le contrat soit rédigé avec soin. Il faut notamment prévoir ce qui se passera en cas de décès ou d'incapacité à payer les mensualités convenues, mais aussi en cas de vente du bien.

Il faut aussi voir avec le notaire pour prévoir des conditions raisonnables afin de ne pas être soupçonné de fraude par le fisc (en dissimulant une donation)... par exemple un étalement des mensualités sur 50 ans risque de ne pas passer.

EDIT : dans votre cas, ce sera plutôt une opération de partage avec le versement fractionné d'une soulte (et pas d'un prix de vente)

En pratique, cela ne change rien, sauf le montant des taxes et émoluments qui sera plus faible (car entre indivisaires on procède à un partage, pas à une vente). Le principe reste le même.

-----  
Par Rielle

Je vous remercie pour les informations et les termes : "vente à terme" et "crédit-vendeur". Je ne connaissais pas.

En faisant le calcul (et toujours si ma soeur est d'accord), c'est extrêmement beaucoup plus avantageux pour moi de la payer elle directement pendant environs 10 ans que de payer une banque pendant 25 ans... :/

En cas de décès je suis dans cette situation :

- Ma s<sup>ur</sup> est ma seule héritière directe
- Pacs avec mon compagnon prévu (donc engagement de paiement ? Je ne sais pas) + testament (il héritera de mes biens en cas de décès)

EDIT : Et merci pour le terme "Soulte". Je vais pouvoir mieux me renseigner

-----  
Par isernon

bonjour,

avantageux pour vous, mais pour votre soeur, c'est moins sur.

je vous conseille d'établir un document signé par vous et votre soeur mentionnant la somme empruntée et les conditions de remboursement.

vous n'avez peut-être qu'un héritier, mais vous pouvez par testament désigné un ou des légataires comme votre partenaire qui sera exonéré de droits de successions.

salutations