



## Deuxième crédit immobilier

-----  
Par Uchiwa95

Bonjour, je suis dans une situation particulière. J'étais en concubinage (non pacsé et non marié) et j'ai acheté une résidence principale avec mon ex-conjointe avec une quotité de 50/50.

Pour des raisons familiales, nous avons décidé de conserver l'appartement où elle habite et moi j'ai repris une location qui est ma nouvelle résidence principale.

Ma question est la suivante : puis-je reprendre seul un crédit pour résidence principale dans ma banque ou ailleurs alors que j'ai déjà ce premier crédit ?

Merci pour vos retours !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

On ne peut pas répondre de manière formelle.

Chaque banque a ses propres règles et barèmes. Il faut les consulter avec tous vos dossiers.

Vérifiez si votre crédit en cours impose ou pas que le bien reste votre résidence principale.

Vérifiez aussi votre capacité financière, si le total des échéances envisagées dépasse 30% de vos revenus, c'est souvent rédhibitoire.

Est-ce que votre ex paye une indemnité d'occupation ? Car elle en est redevable et ceci peut améliorer vos capacité d'emprunt.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Sur le plan légal il n'y a aucun problème à cumuler les emprunts immobiliers tant qu'ils sont souscrits de bonne foi. Si vos capacités financières le permettent, vous pouvez souscrire des dizaines de crédits immobiliers, aucun souci si une banque vous suit.

Après, comme l'a dit Yapasdequoi, à voir si une banque acceptera le dossier. C'est elle qui décide.

-----  
Par Uchiwa95

Bonjour et merci pour votre rapide retour. Elle ne paye pas d'indemnité d'occupation, et je n'envisage pas qu'elle en paye une à moins que ce soit obligatoire.

Je comprends donc qu'il faut commencer par consulter les conditions du prêt contracté, vérifier mon taux d'endettement et que légalement rien n'empêche de contracter de multiples emprunts.

Merci encore !

Stéphan

-----  
Par Isadore

Elle ne paye pas d'indemnité d'occupation, et je n'envisage pas qu'elle en paye une à moins que ce soit obligatoire.

Non, mais il serait bien de faire un écrit régissant les droits et devoirs de chacun. Si vous avez des enfants qui sont à sa

charge, vous pouvez convenir que la mise à disposition gratuite sera une forme de pension alimentaire en nature (déductible de vos revenus).

En tant que propriétaire indivis, vous serez par défaut redevable de votre part de la taxe foncière et des travaux d'entretien. Il me semble plus prudent de faire une convention qui sécurise les deux parties. On n'est jamais à l'abri d'une mise sous protection ou d'un décès.

Si par exemple vous êtes placé sous tutelle, il sera du devoir de votre tuteur d'exiger cette indemnité d'occupation, qui peut être rétroactive sur cinq ans.

Une convention d'indivision peut être signée sous seing-privé (entre vous) ou devant notaire.

-----  
Par Uchiwa95

Bonjour Isidore, merci pour votre retour.

En complément d'information, elle a effectivement la charge de notre enfant (fiscalement).

Elle paye intégralement le crédit immobilier, les charges et la taxe foncière. En parallèle je lui verse une pension alimentaire pour notre enfant que je ne souhaite pas déduire de mes revenus.

Merci pour la convention sous seing privé, c'est une excellente idée.

Comment l'indemnité de mise à disposition est-elle calculée svp? Si je la déduis de mes revenus doit-elle avoir la charge sur ses revenus ? Si oui je ne souhaite pas lui charger celle-ci.

Comment faudrait-il rédiger cette convention svp ?

Indiquer qui paye quoi sur le bien immobilier ?

Merci encore pour votre aide.

-----  
Par Isadore

Si elle paye intégralement le crédit, il faudrait en tenir compte si on lui demandait une indemnité d'occupation. Elle pourrait devoir vous verser cette indemnité mais en contrepartie vous devriez payer votre part des frais, incluant l'emprunt.

Comment l'indemnité de mise à disposition est-elle calculée svp?

En général c'est le montant du loyer moyen sur le marché moins 20 % à cause du caractère précaire de l'occupation. Vous auriez droit à la moitié de cette somme. Donc si le bien pouvait être loué mille euros, l'indemnité d'occupation serait de 800 euros. Et Madame vous devrait donc 400 euros.

Il est possible de s'entendre par écrit pour lui laisser la jouissance du bien en échange de la prise en charge des frais de l'indivision (crédit, taxe foncières, éventuels travaux d'entretien).

Si je la déduis de mes revenus doit-elle avoir la charge sur ses revenus ?

On ne déduit pas une "indemnité de mise à disposition" de ses revenus. C'est la pension alimentaire que l'on peut déduire dans certains cas.

Si la pension a été fixée par un jugement ou une convention homologuée par le JAF, vous pouvez la déduire de vos revenus. Dans tous les cas, la mère doit la déclarer comme un revenu aux impôts et à la CAF. Que vous déduisiez ou non ne change rien pour elle, s'il y a une pension alimentaire c'est un revenu pour elle. Donc autant la déduire si vous le pouvez.

Comment faudrait-il rédiger cette convention svp ?

Une convention d'indivision sous seing-privé doit être rédigée en au moins deux exemplaires signés des deux parties (on peut par sécurité en faire des copies supplémentaires à confier à une personne de confiance, proche, notaire ou avocat, en cas de sinistre par exemple). La date exacte doit être inscrite sur chaque copie.

Vous pouvez la rédiger à l'ordinateur (plus simple pour les copies), seule la signature sera manuscrite.

S'il y a plusieurs pages, je vous conseille de les parapher.

Pour le reste, il n'y a pas vraiment de règle. Il faut faire des phrases claires pour ne pas laisser de doute sur vos intentions.

Il faut en effet écrire qui paye quoi. Il est aussi important de prévoir des "portes de sortie" : prévoir les modalités permettant de dénoncer la convention (par exemple un préavis de six mois), prévoir ce qui se passera si un indivisaire manque à ses devoirs...

Les choses importantes à retenir sont :

1. si un juge doit trancher, il se référera à ce document et s'il n'a pas clair essayera de l'interpréter
2. ce qui ne sera pas prévu dans la convention sera par défaut tranché selon la loi (répartition des dépenses...)
3. cette convention ne sera pas opposable à vos créanciers
4. cette convention sera un contrat qui vous engagera au sens légal du terme, chaque partie pouvant recourir à la justice pour la faire respecter ; c'est donc quelque chose de sérieux

Ce dernier point signifie que si Madame ne paye pas la totalité de la taxe foncière une année, le fisc viendra récupérer la part dont vous êtes redevable sur vos comptes. De même si l'indivision a des dettes (travaux d'entretien impayés), vous serez solidaire.