



Achat immobilier

Par Mina66

Bonjour,

Avec deux de mes enfants, nous avons acheté en 2015, un bien immobilier en sci composé de plusieurs lots. Aujourd'hui mon fils qui est également le gérant de la SCI a deux petites filles et il habite dans une des dépendances du bien immobilier appartenant à la SCI.

Il souhaiterait acheter à la SCI son habitation, afin que ce soit ses deux filles qui en héritent s'il devait lui arriver quelque chose (mon fils travaille dans les forces de l'ordre).

Peut-il acheter la maison qu'il habite à la SCI ?

Sachant que nous avons contracté un prêt immobilier au nom de la SCI pour l'achat du bien en 2015, que nous remboursons à 3.

S'il peut acheter son habitation, peut-il également faire un prêt immobilier sachant qu'étant fonctionnaire il peut prétendre à un prêt à taux 0 ?

Je vous remercie de votre écoute et je reste dans l'attente de vos réponses.

Bonne journée

Cordialement

Mina66

Par CToad

Bonjour,

en soit oui cela est possible qu'il rachète le bien à la SCI si celui-ci est clairement identifié (borné ou lot) et si la SCI est vendeuse. Faites juste attention, s'il y a des parties communes y compris souterraines, de passer en copropriété, avec un état descriptif de division et un règlement de copro fixant les droits et devoirs de chacun.

La problématique est potentiellement le prêt en cours par la SCI : il est courant pour les prêts immobiliers aux personnes que la vente ne soit pas possible sans remboursement complet du prêt. Dans votre cas, je ne sais pas si cette clause existe ou une clause similaire. Il faudrait consulter votre contrat de prêt et si une telle clause existe, voir avec la banque les modalités (scission de l'objet du prêt, remboursement partiel ou total du prêt ou transfert du prêt à votre fils acheteur, peut-être ?)

Cordialement

CToad

Par Isadore

Bonjour,

Même avis, le seul obstacle légal à cette opération sera l'accord de la banque ou de l'organisme de caution. Si votre fils devient propriétaire d'une partie du bien acheté cela risque de diminuer la garantie de la banque. Il faut donc que la SCI soit en mesure de proposer des garanties suffisantes pour couvrir le capital restant à rembourser.

Votre fils pourrait souscrire un emprunt s'il trouve une banque qui lui prête.

Sur le plan technique, si l'habitation n'est pas située sur une parcelle indépendante, il faudra scinder le terrain ou créer une copropriété (si celle-ci n'existe pas déjà).

Par Mina66

Merci beaucoup pour vos réponses.
Je vais consulter notre contrat de prêt et me renseigner auprès de la banque.
Belle journée et encore merci

Par Mina66

Merci beaucoup pour vos réponses.
Je vais consulter notre contrat de prêt et me renseigner auprès de la banque.
Belle journée et encore merci