



Devenir co-propriétaire d'un bien et co-emprunteur du passif

Par Mauricette

Bonjour,

Mon compagnon est propriétaire de sa maison depuis 2018.

J'ai rejoint le ménage en 2019.

Nous souhaitons que j'acquière la co-propriété du bien (devenir propriétaire de la moitié du bien) selon le montage financier suivant :

- Rachat du crédit immobilier de Monsieur sur 2 têtes = 110 000?
- Rachat de soulte (ce que Monsieur a investi de plus que moi entre 2018 et 2019 : remboursements de crédit et quelques travaux) = 12 000? (24 000? investis par Monsieur, donc divisé par 2)+ frais de notaire = 6700? - soit 18 700? financés par moi-même.

La banque (ma banque actuelle) accepte ce rachat de crédit auprès de l'établissement bancaire de Monsieur, le rachat de soulte, mais également l'octroi d'une enveloppe pour terminer les travaux. Nous sommes ravis.

Mais le notaire, quant à lui, refuse le montage financier : selon lui, c'est impossible. Je dois, selon lui, financer seule le rachat de la moitié du bien = 55 000? de remboursement anticipé auprès de l'établissement bancaire actuel de Monsieur + la soulte de 12 000? + les frais de notaire de 6700?, soit un emprunt sur ma seule tête de plus de 73 000?.

La banque refuse cette option. Ce qui semble assez logique, puisque nous serions co-propriétaires, nous sommes pacés, donc pourquoi pas co-emprunteurs du passif de Monsieur?

Nous sommes actuellement dans l'impasse et nous aurions besoin de conseils, ou d'un témoignage d'une situation similaire à la notre.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par janus2

Bonjour,

Tout d'abord, ne parlez pas de copropriété, vous seriez coindivisaires, pas copropriétaires.

Le notaire a raison, si vous voulez acquérir la moitié de ce bien, il vous faut bien payer la moitié de sa valeur. Vous ne pouvez pas prétendre à acheter 50% de ce bien pour seulement 12000?.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi le notaire dit-il que "c'est impossible" ? Quels sont ses arguments ? Il y aurait "enrichissement sans cause ? donation déguisée ? ou quoi ?

NB : Vous ne serez pas "co-propriétaire" et cette situation n'a rien à voir avec une "copropriété".
Il s'agira d'une indivision et vous serez indivisaires.

En utilisant les bons termes, vous aurez plus de réponses adaptées.

Par Mauricette

Merci pour vos réponses, et navrée de l'emploi de termes inadaptés (mais je ne suis absolument pas issue de ce domaine).

Justement, nous ne comprenons pas "l'impossibilité", car elle n'a pas été justifiée. Par ailleurs, il est absurde, selon moi, de nous proposer dans ce cas cette solution.

Peut-être existe t-il un autre procédé me permettant de devenir propriétaire (et de pouvoir continuer à investir dans un bien qui m'appartiendra également), sans flouer Monsieur, mais qui soit réaliste d'un point de vue financier?

Monsieur peut-il me "céder" la moitié de son bien? Ainsi la banque accepterait le rachat de crédit sur 2 têtes. Mais il sera difficile de financer la soulte avec une telle option.

Le notaire n'a t-il pas également un rôle de conseil?

N'existe t-il pas une solution?

Par ailleurs, pourquoi devenir propriétaire en versant 12 000? comptant et en remboursant la moitié du passif n'est pas possible : lorsqu'un couple investit à 2 dans un bien, ils deviennent bien propriétaires en remboursant un emprunt? Quelle différence avec notre situation?

Merci encore pour vos retours.

Bonne journée.

Par isernon

bonjour,

ce qui fait la propriété d'un bien, c'est l'acte d'achat établi par un notaire qui transmet l'acte authentique au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

en matière de propriété immobilière, ce qui compte c'est le titre et non son financement (le titre prime le financement).

si vous voulez propriétaire indivis de ce bien votre partenaire doit vous vendre ou vous donner des droit indivis sur ce bien.

mais avant, vous devez vous renseigner auprès de l'organisme de crédit; en principe le contrat de prêt souscrit par votre partenaire prévoit qu'en cas de vente, il devra rembourser le solde du prêt car la garantie actuelle du prêt est, en principe, sur la totalité du bien, ce qui sera impossible si la propriété est partagée.

si vous devenez coemprunteur du prêt, vous devez savoir qu'il y aura solidarité des emprunteurs pour le tout, en cas de non-paiement des échéances du prêt, l'organisme de crédit pourra exiger le paiement de la totalité de la somme restant due, de n'importe lequel des coemprunteurs, généralement le plus solvable.

salutations

Par Nihilscio

Par ailleurs, pourquoi devenir propriétaire en versant 12 000? comptant et en remboursant la moitié du passif n'est pas possible : lorsqu'un couple investit à 2 dans un bien, ils deviennent bien propriétaires en remboursant un emprunt?

C'est économiquement exact mais juridiquement erroné.

Le raisonnement économique conduit à faire la différence entre l'actif et le passif et à ne considérer que le solde. Si vous avez acheté un bien valant 200 000 ? et qu'il vous reste 188 000 ? à rembourser à la banque, le solde est bien de 12 000 ?.

Malheureusement, ce n'est pas aussi simple. Il faut aussi prendre en compte les règles qui s'appliquent en matière immobilière, les règles fiscales en premier lieu, ce qui vous oblige à considérer séparément la cession immobilière et la cession de dette.

Si votre compagnon est propriétaire d'un appartement valant 200 000 ?, pour devenir propriétaire indivis à égalité avec lui, vous devez lui acheter une quote-part de propriété au prix de 100 000 ? et vous acquitter des droits de mutation et honoraires du notaire calculés sur ce prix de 100 000 ?. Quant au prix, vous pourrez vous en acquitter selon un

montage financier à convenir avec la banque, mais ce montage ne permet pas le court-circuit auquel vous pensez. Il faut bien séparer les deux opérations, acquisition immobilière d'une part et financement par l'emprunt d'autre part.

Par janus2

J'allais répondre à peu près la même chose que Nihilscio, merci à lui..

Par Mauricette

Merci pour toutes vos réponses.

Si je comprends bien, notre projet n'est pas viable : la banque ne me laissera jamais emprunter la somme (la valeur de la moitié du bien) seule et j'imagine que Monsieur ne pourra pas être co-emprunteur de mon emprunt immobilier (il semblerait ubuesque qu'il rembourse lui-même une partie de la somme qui lui est due). De plus, cette option ne nous protégera pas au même titre qu'un couple qui finance à 2 un bien, sur 2 têtes.

Du côté de la "cession" : est-il possible que Monsieur me cède la moitié de son bien dans ce cas? Bien que le mot "céder" me gêne, puisqu'à terme, j'aurai investi exactement la même somme que lui dans le bien.

Les frais de notaire dans ce cas sont-ils différents? A la charge du propriétaire ou du bénéficiaire?

Le mariage est-il une autre option pour devenir propriétaire?

Merci d'avance,

Et merci encore pour vos réponses.

Par janus2

Le mariage est-il une autre option pour devenir propriétaire?

Oui, avec un contrat de mariage faisant entrer ce bien dans la communauté (frais à prévoir).