



Parents garants emprunt + acte notarial

Par Cyrielleb98

Je viens d'apprendre que grâce à ses parents, il est possible de faire un emprunt immobilier à leur nom mais avec leurs parents comme garants (permets d'avoir une capacité d'emprunt calculée pas seulement sur nos revenus, mais ajoutés aux revenus des garants)?

Ca serait la solution pour moi, mais pour eux quel intérêt de prendre le risque?

Ils seraient prêts à investir pour me louer après mais pour un studio...

Donc courte durée et contrairement à mes projets, que je ne leur rachèterais pas quand je pourrais placer pour mon chez-moi.

Malgré une énorme capacité ils ne sont pas des investisseurs, ont la flemme de l'entretien, revendre...

Pour eux je pourrais donc juste profiter de leur dossier sans impact car juste garants.

Mais pour les convaincre...

Je pense à un contrat notarié complémentaire au contrat d'emprunt/achat immobilier.

Pour rédiger légalement un contrat stipulant qu'ils se portent garants sous condition qu'en cas d'impayé de ma part qui engagerait leur qualité de garant, je dois légalement leur restituer le montant sous x délai.

Est-il selon vous possible de rédiger un tel contrat quand le contrat d'emprunt fait d'eux des garants et un tel contrat viendrait donc se superposer à leur statut de garant?

Merci pour votre aide.

Cyrielle

Par Isadore

Bonjour,

Je n'ai pas tout compris. Vous voulez que vos parents achètent un bien immobilier pour vous le louer, ou qu'ils soient garants de l'emprunt que vous allez faire ?

Est-il selon vous possible de rédiger un tel contrat quand le contrat d'emprunt fait d'eux des garants et un tel contrat viendrait donc se superposer à leur statut de garant?

Dans le cas où une personne se porte garante pour l'emprunt d'un tiers il n'y a pas besoin de contrat pour lui permettre de se retourner contre l'emprunteur défaillant. Il y a déjà un article du Code civil en ce sens :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044071294]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044071294[/url]

La caution qui a payé tout ou partie de la dette est subrogée dans les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

Ce n'est donc pas la peine de rédiger un contrat pour rappeler la loi.

Pour eux je pourrais donc juste profiter de leur dossier sans impact car juste garants.

Attention : si vous êtes l'emprunteur, vous ne "profiterez" pas du dossier de vos parents. La banque regarde la solvabilité du prêteur, pas uniquement de sa caution. Si vous n'avez pas le profil pour emprunter même avec une caution très solide vous n'obtiendrez pas de prêt.

Par kang74

Bonjour

Si un prêt est à leur nom ils sont emprunteurs au même titre que vous ; cela ne peut pas donner un plus à votre dossier car en cas de défaillance, il n'auront pas de % de biens dans ce que je comprends .

S'ils sont emprunteurs de votre prêt, et pas propriétaire à hauteur du financement, ils vous font donc une donation ...

S'ils sont juste " garant" cela n'augmente pas votre taux d'endettement qui continuera d'être calculé sur vos revenus .

Enfin , leur dossier sera autant épluché que le votre car il ne s'agit pas de prêter parce qu'on a de bons revenus, bons

revenus qui peuvent être associés à des dettes et/ou des charges élevées , ou simplement au fait qu'ils soient âgés, donc n'auront pas forcément les mêmes revenus si retraites, maladie ou décès .

On comprend donc leur réticence à se porter caution, s'ils n'ont pas qu'un seul enfant, s'ils ne veulent pas assumer vos dettes et perdre leurs biens .

Par yapasdequoi

Bonjour,
J'ai l'impression que vous mélangez le statut de locataire et celui d'emprunteur.
Vous confondez aussi le statut d'emprunteur et celui de garant.
On ne peut pas être tout à la fois.
Et un acte notarié n'y change rien.

Donc si vos parents n'ont pas envie d'investir : c'est leur choix.
Si vos parents souhaitent investir et vous loger, vous devrez leur payer un loyer, pas un remboursement d'emprunt, et ils deviendront propriétaires.
Si vos parents sont vos garants, c'est vous qui empruntez, qui devenez propriétaire, vous y habitez et vous remboursez l'emprunt à la banque, pas à vos parents.
Vos parents peuvent aussi vous aider avec une donation qui permet éventuellement de financer l'apport personnel.

Voyez donc avec un courtier quelles sont vos capacités d'emprunt, avec ou sans garant.
Ensuite si rien n'est possible, ce n'est pas si mal de louer un logement.

Par ESP

Bonjour,
D'une part, rien n'oblige la banque à cumuler vos revenus avec les vôtres. La banque tient souvent compte des revenus de la caution uniquement pour s'assurer de sa capacité à faire face si vous êtes défaillant.
D'autre part, ne pouvez pas obliger vos parents à vous suivre, mais ils peuvent souhaiter vous aider et la donation en avance sur succession est un bon moyen.