



Rachat de soulte par beau-père et belle-fille

Par francois95

Bonjour,

ma belle-fille et son compagnon se sont séparés, ils étaient propriétaire d'un appartement qu'ils ont acquis il y a 5 ans environ avec un prêt immobilier. Ma belle-fille souhaite conserver l'appartement en rachetant la part de son ex-compagnon. Pour le nouveau prêt immobilier, elle ne passe pas seule, nous allons faire le prêt tous les deux et je serais co-emprunteur. Nous avons rencontrés la banque pour qui cela ne pose pas de problème.

Ma question : ma belle-fille peut-elle être la seule propriétaire de l'appartement ou dois-je obligatoirement apparaître sur le titre de propriété ?

Merci, François.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est typiquement une question à poser au notaire avant de vous engager.

En général on conseille que les financements et les parts de propriété soient cohérents.

Sinon vous pouvez aussi faire donation à votre belle-fille des fonds que vous investissez sans obtenir de contrepartie en terme de propriété.

Quel est votre lien de parenté exact avec votre "belle-fille" ?

Par ESP

Bienvenue, bonsoir

Juridiquement possible, la propriété d'un bien immobilier est distincte de la responsabilité d'un emprunt. vous dites que la banque est d'accord, donc pas de problème.

Voyez le notaire pour la suite.

Par francois95

Merci des réponses,

ESP, justement le notaire que ma belle-fille a contacté lui demande que je sois co-propriétaire du bien, ce que nous ne souhaitons pas car (sans rentrer dans les détails) ma belle-fille soldera le crédit bien avant son terme, et donc nous ne souhaitons pas que je sois sur le titre de propriété pour éviter de nouveau un passage chez le notaire et son coût.

Si c'est juridiquement possible, le notaire peut-il alors imposer que je sois sur le titre de propriété ?

yapasdequoi, je n'ai aucun lien de parenté avec ma belle-fille.

Merci encore.

Par yapasdequoi

Si vous n'avez aucun lien de parenté mais que vous payez sans contrepartie, l'argent que vous versez dans ce crédit est une donation taxable à 60%.

C'est donc un montage risqué sur le plan fiscal.

Portez-vous plutôt garant sans payer de part dans ce crédit.

Par francois95

Bonjour,

C'est un aspect auquel je n'avais pas du tout pensé !

Malheureusement ce n'est pas possible d'être garant ou même caution car cela voudrais dire que ma belle-fille doit réaliser le prêt seule et son salaire ne suffit pas.

Quand vous dites sans contrepartie, est-ce que si je suis propriétaire avec elle cela change la donne et que donc l'argent que je verse au crédit n'est plus considéré comme une donation ?

Merci, François.

Par Bazille

Bonjour,

Voyez si vous ne pouvez pas lui faire un prêt, avec reconnaissance de dette.

C est juste une supposition.

Par yapasdequoi

Si le financement reflète la propriété il n'y a pas de donation.

Consultez votre notaire.

Par Rambotte

Bonjour.

Devons-nous comprendre que c'est votre belle-fille qui remboursera seule le prêt ?

Dans ce cas, si, effectivement, vous êtes solidaires vis-à-vis de la banque, cette solidarité ne signifie pas que la dette est 50/50.

Vous pouvez donc très bien avoir un engagement sous seing privé entre vous deux, mais qui ne sera pas opposable à la banque et qui ne la concernera pas, comme quoi l'engagement dans la dette est 100% pour elle, et 0% pour vous, puisqu'il est prévu qu'elle rembourse seule (bien entendu, s'il y a un défaut de paiement, la banque peut se retourner contre vous, et pour la totalité, pas seulement la moitié).

Cet engagement n'est nullement une donation.

Dans ce cas, la part rachetée (celle de l'ex-compagnon) étant entièrement financé par elle, il est cohérent que les proportions de propriété soient 100% du bien à elle.

Finalement, vous n'êtes qu'un nom apportant une garantie à la banque, lui permettant d'accorder un prêt, ce qu'elle n'aurait peut-être pas voulu faire si votre belle-fille était seule emprunteuse.

Par yapasdequoi

ma belle-fille doit réaliser le prêt seule et son salaire ne suffit pas

Si ses revenus sont insuffisants, vous devrez forcément contribuer aux paiements.

Par Rambotte

On peut comprendre que pour la banque le salaire est insuffisant, mais qu'elle va se serrer la ceinture pour supporter un taux d'endettement bien plus élevé que celui qui ferait bloquer la banque.

Mais effectivement, en relisant, on comprends que vous allez participer aux remboursements. Mais alors comment se fait-il qu'elle sera capable de rembourser avant terme ? ("ma belle-fille soldera le crédit bien avant son terme")

Il faut donc que la convention dont je parlais, qui permet de faire en sorte que la propriété soit uniquement à votre belle-fille, stipule aussi que tout remboursement d'échéance par vous donnera lieu à créance remboursable à un

moment à spécifier (conditions à préciser).

Par yapasdequoi

Possible ...

Par francois95

Bonsoir,

Déjà merci pour toutes vos réponses et aides.

Pour ce qui est de lui faire un prêt (qui pourrait constituer un apport à la banque et lui permettrait d'emprunter seule), je n'ai pas suffisamment d'argent placé pour cela.

Devons-nous comprendre que c'est votre belle-fille qui remboursera seule le prêt ?

Non. A la banque nous allons réaliser le prêt à deux, elle emprunteur et moi co-emprunteur.

Vous pouvez donc très bien avoir un engagement sous seing privé entre vous deux, mais qui ne sera pas opposable à la banque et qui ne la concernera pas, comme quoi l'engagement dans la dette est 100% pour elle, et 0% pour vous, puisqu'il est prévu qu'elle rembourse seule (bien entendu, s'il y a un défaut de paiement, la banque peut se retourner contre vous, et pour la totalité, pas seulement la moitié).

Je ne comprend pas bien, compte tenu du montant du prêt et de ses revenus, elle ne peut pas faire le prêt seule.

Finalement, vous n'êtes qu'un nom apportant une garantie à la banque, lui permettant d'accorder un prêt, ce qu'elle n'aurait peut-être pas voulu faire si votre belle-fille était seule emprunteuse.

Oui et même plus qu'une garantie, je suis co-emprunteur.

Je comprend donc que pour que mon aide financière ne soit pas considérée comme une donation, il faut :

- soit que je sois propriétaire avec elle du bien ;
- soit qu'il existe un engagement entre nous deux.

Ai-je bien compris ?

Mais alors comment se fait-il qu'elle sera capable de rembourser avant terme ? ("ma belle-fille soldera le crédit bien avant son terme")

Un héritage d'une assurance vie qui arrivera bien avant les 25 ans prévu de la durée du prêt ...

Est-ce que cette convention ou engagement doit ou peut être réalisée chez le notaire ?

Merci, François.