



Racheter des parts après achat logement

Par Chloedesobel

Bonjour,

Pour vous expliquer le contexte, mon conjoint a une situation financière stable et un bon apport pour l'achat d'un appartement. Pour ma part, je n'ai aucun apport et je suis en auto entreprise depuis peu donc pas vraiment le profil que les banques apprécient donc nous sommes en location actuellement. Nous nous demandions si il était possible que mon conjoint achète maintenant le logement seul en contractant un prêt à son nom et que je rachète progressivement des parts du logement en lui versant un loyer mensuel ?

Si c'est possible est-il obligatoire de créer une SCI pour verser le loyer dans la société ou un contrat rédigé et réalisé devant un notaire pour spécifier des modalités de rachat des parts entre les deux parties suffit-il ?

Merci d'avance pour vos reponses et conseils

Par kang74

Bonjour

Je vous conseille de voir avec un notaire, pour votre projet puisque tant pour la création d'une SCI qu'un rachat de % de part du bien il faudra avoir affaire à lui , avec les frais qui vont avec : on parle de transaction immobilière .

Vous parlez de conjoint : vous êtes donc mariés ? Avec contrat ?

Par Chloedesobel

Oui nous allons prendre rendez-vous avec un notaire, je voulais juste savoir si c'était possible de pouvoir racheter des parts avec le versement d'un loyer mensuel et si il fallait obligatoirement créer une SCI pour le faire.

Et pour répondre à votre question, j'ai fait une erreur de langage car c'est mon compagnon et non pas mon conjoint, nous ne sommes pas mariés pour le moment

Par yapasdequoi

Bonjour,

Tout est possible. La SCI n'est pas indispensable.

Toutefois ce que vous décrivez correspond à un crédit que ferait votre compagnon en votre faveur.

Il faut tout envisager dans l'acte notarié, une meilleure situation financière, un remboursement anticipé, ou à l'inverse une séparation en cours de ce crédit, un décès, ou tout autre situation modifiant votre situation financière et vos projets.

Le notaire saura vous conseiller, y compris sur les déclarations fiscales obligatoires.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

La création d'une Société Civile Immobilière (SCI) peut effectivement être une solution intéressante pour répartir progressivement la propriété d'un bien immobilier entre concubins.

Lors de la création de la SCI, les parts sociales sont réparties entre les concubins en fonction de leurs apports respectifs. Si l'un des concubins apporte plus de fonds, il détiendra initialement une proportion plus importante des parts sociales.

Le concubin qui a apporté moins de fonds peut racheter progressivement des parts sociales à l'autre concubin.

Reste à convaincre une banque pour le prêt à la sci avec engagement par signature en tant que caution. Passer par un courtier est peut être préférable car ils savent défendre le projet.

Pour terminer, entre concubins, il est astucieux d'utiliser plus tard le mécanisme de démembrement croisé des parts sociales pour permettre au concubin survivant de conserver l'usufruit des parts et donc la jouissance du bien immobilier, tout en transmettant la nue-propiété aux héritiers.

Par janus2

je voulais juste savoir si c'était possible de pouvoir racheter des parts avec le versement d'un loyer mensuel

Bonjour,
Bah non, puisque qui dit loyer dit location. Dans une location, les loyers sont versés à fonds perdus.

Par Rambotte

Bonjour.

Et même si ne ce sont pas des loyers, mais un prix payé pour acquérir une fraction de droits indivis, vous n'allez pas faire un acte notarié de vente à chaque versement effectué ?

Si vous pouvez faire des économies, faites-les, et faites votre acquisition de droits indivis dans le bien une fois les économies suffisantes. Cette transaction nécessitera l'accord de votre compagne pour vous vendre une fraction de droits indivis. Idée acceptée aujourd'hui ne signifie pas accord pour le faire dans le futur.

En revanche, il est sans doute plus facile techniquement d'acheter des parts de SCI au fur et à mesure, si les parts sont suffisamment nombreuses pour avoir une faible valeur unitaire.

Par yapasdequoi

Il est aussi possible de mettre en place une vente à terme.

Avec les risques que cela comporte.

Dans ce cas les primes périodiques ne sont toujours pas des loyers, mais des échéances du prêt.