



Crédits immobiliers avec trois emprunteurs

Par Lgz

Bonjour,

Mon père, ma femme et moi avons acheté deux logements en indivision (sans SCI) :

1) Pour aider mon père à acheter un logement (sa résidence principale), ma femme et moi avons acheté 10% de nue-propriété de son logement. Le crédit immobilier, à nos trois noms, n'est pas remboursable par anticipation. Ma femme et moi ayant déjà payé notre part, c'est mon père qui rembourse actuellement ce crédit, via un compte dédié dont nous sommes tous les trois titulaires.

2) Puis ma femme et moi avons à notre tour acheté un logement (notre résidence principale). Pour une raison bancaire qu'il est inutile de détailler ici, il a été nécessaire que mon père achète 1% de nue-propriété de notre logement. Le crédit immobilier, à nos trois noms, EST remboursable par anticipation. Mon père ayant déjà payé sa part, c'est ma femme et moi qui remboursons ce crédit, via un compte dédié dont nous sommes tous les trois titulaires.

Les encours et les emprunteurs des deux crédits sont identiques.

Mon père a aujourd'hui de quoi rembourser par anticipation le deuxième crédit.

Y a-t-il s'il vous plaît un document notarié ou un autre moyen légal, permettant qu'il rembourse par anticipation le deuxième crédit, et qu'en retour ma femme et moi remboursons durant les années qui restent le premier crédit ?

Concrètement, il s'agirait d'échanger nos crédits mais les deux crédits sont déjà à nos trois noms, donc peut-être est-ce possible ?

Par Isadore

Bonjour,

Concrètement, il s'agirait d'échanger nos crédits mais les deux crédits sont déjà à nos trois noms, donc peut-être est-ce possible ?

Il n'y a pas lieu d'échanger "vos" crédits, puisque vous êtes co-emprunteurs sur les deux prêts. Sauf si vous n'êtes pas emprunteurs solidaires, ce qui serait très étonnant, vous êtes tous ensemble redevables de la totalité du crédit.

Vis-à-vis de la banque vous faites donc bien ce que vous voulez. Le problème sera de tenir les comptes entre vous puisqu'il serait question de rembourser des mensualités différentes de vos parts de propriété. Il ne s'agit pas seulement d'une question de confiance, mais aussi de garantir les droits de vos héritiers respectifs en cas de décès et vos droits à vous trois en cas de mise sous tutelle de l'un de vous.

Le crédit immobilier, à nos trois noms, n'est pas remboursable par anticipation.

Il est toujours possible de rembourser un crédit immobilier par anticipation s'il s'agit de solder le crédit. Est-il marqué dans le contrat que le prêt ne peut être soldé par anticipation ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069565/LEGISCTA000032222295/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069565/LEGISCTA000032222295/[/url]

En tout cas vous avez fait un sacré bricolage.

Par Lgz

Merci beaucoup.

Ah OK, je ne savais pas qu'il était remboursable mais son taux étant très bas nous n'avions pas cherché s'il y avait un moyen de le rembourser.

Donc vous pensez qu'il suffit de faire un tableau Excel précisant combien chacun a remboursé et qu'il suffit que les totaux soient bons, même si dans les faits l'un a remboursé la part de l'autre sur un crédit, et vice-versa ? Les parts remboursées l'un à la place de l'autre seraient symétriques bien entendu, s'annulant parfaitement financièrement. Mais juridiquement, ça ne pose pas de problème ?