



Vente d'une part d'appartement avec pret en cours

Par Jueden

Bonjour,

Ce message pour savoir dans quelles mesures la situation suivante pourrait être réalisée.

Je suis propriétaire de mon appartement depuis 4 ans ; achat réalisé seul, 20% d'apport et 80% d'un crédit immobilier sur 25 ans, en cours donc.

Je souhaite bientôt déménager et acheter ailleurs. Cependant, concernant ce premier appartement, nous souhaiterions le "gerer" en locatif avec ma soeur ; qui en deviendrait propriétaire à 50/50. Il s'agirait donc de créer une indivision et de "vendre la moitié de mes parts".

L'idée souhaitée serait au moment de cet acte, un versement de sa part correspondant à la moitié de ce que j'ai déjà payé : mon apport + le capital déjà remboursé ; puis ensuite que chaque mois elle participe a hauteur de 50% de mon crédit actuel.

Un tel type de "montage" est-il possible ? Si oui, est-il obligatoire de passer par une "vente" ?

Du point de vue de la banque est-ce que le fait de vendre des parts entraîne la "fin du crédit" signé seul ?

Merci,

Par Rambotte

Aujourd'hui, vous possédez un bien, et une dette (le capital restant dû).

Si vous lui vendez la moitié du bien (pour sa valeur actuelle) et si vous lui vendez la moitié de votre dette, vous serez en indivision 50/50, et sur le bien, et sur la dette. Donc le prix de vente est la différence.

Il faut que la banque soit d'accord.

Vous pourrez vous partager les loyers 50/50.

Par Jueden

Merci pour votre réponse.

Je comprends donc qu'il faut que je vois avec ma banque si déjà elle accepte que je garde mon crédit actuel après vente de 50% des parts ; ou si elle accepte d'"intégrer ma soeur comme co-emprunteur" dans ce crédit qui date de l'époque où les taux étaient bien plus bas.

Si ma banque accepte, reste la question des frais de notaire pour cette vente de 50% / création d'indivision. J'imagine que les frais de 7% s'appliqueraient au montant de ces parts, c'est-à-dire 125000? mon bien étant estimé aujourd'hui à 250000?. ? (et non pas seulement à la différence valeur du bien - capital restant dû dont vous parlez ?)

Par Rambotte

Il faudrait voir avec le notaire, mais ce que vous vendez, en fait, cela me semble être un bien grevé d'une charge, qui a donc une valeur nette.

C'est l'acquéreur qui paye les frais, mais vous pouvez convenir de les partager.