



Désolidarisation crédit immobilier

Par thomas38

Bonjour,

Nous sommes actuellement en train de faire construire une maison et nous devons terminer la terminer nous-mêmes, en ce moment c'est compliquer avec ma conjointe avec qui j'ai effectué un crédit immobilier, nous avons uniquement payé l'apport de 5000? tous les deux + les assurances du crédit car il est en différer jusqu'en 2025.

J'ai vu qu'il allait avoir des frais de notaire mais je n'arrive pas à comprendre comment ils se calculent. Pouvez-vous m'expliquer comment les calculer ?

Merci pour le temps que vous m'accordez.

Bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

Des frais de notaire pour quoi ? Vous vous séparez et l'un de vous souhaite racheter les parts de l'autre ?

Vous évoquez une désolidarisation du crédit. Je suppose que vous êtes coemprunteurs. La banque vous a donné son accord ?

Par thomas38

Bonjour,

Oui nous sommes coemprunteurs et j'aimerais racheter les parts de ma compagne, et avant de demander à la banque j'aimerais étudier toutes les possibilités et leurs faisabilités financièrement parlant également.

Par AGeorges

Bonjour Thomas,
Désolé, mais il faut préciser un peu plus.

Vous parlez de conjointe puis de compagne. Juridiquement, c'est très différent.
Vous dites que vous faites construire. C'est une VEFA, c'est un CCMI ? Tout est signé ? Vous êtes passé devant notaire ?

Si tout est en cours et que vous voulez tout changer pour tout prendre à votre nom, il y a divers aspects à voir et pas uniquement des frais de notaire, ces derniers s'attachant au fait du transfert de propriété de deux personnes vers une.

Mais, par exemple, ceci ne règle en rien le problème de la banque qui peut refuser de passer le crédit sur une tête.

Donc, merci de mieux expliquer votre situation, ce que vous avez déjà fait et ce que vous souhaitez faire.

Par thomas38

Alors désolé je me suis mal exprimé

Nous sommes uniquement concubin (pas de pacse, ni de mariage).

Nous avons un contrat CCMI et nous sommes passé devant le notaire pour le terrain et la maison.

Je souhaiterais oui de tout changer pour mettre à mon nom, je gagne suffisamment pour avoir +de 3x le montant des mensualités.

Je sais que la banque peut refuser de m'accorder cette modification, mais avant de faire la demande, j'aimerais juste savoir comment calculer les divers frais qu'ils me seront demandés, pour ne pas me lancer dans cette démarche en ne pouvant pas la finaliser faute de moyen.

Merci pour le temps que vous m'accordez

Par AGeorges

Thomas,

Quand vous dites "c'est compliqué avec ma ... compagne", cela veut dire quoi.

Si elle est d'accord, pas de souci. Si elle ne l'est pas, c'est très différent, et vous ne pouvez pas l'obliger, par exemple à vous vendre ses parts ...

Supposons que la fin "constructeur" de la maison n'intervienne pas trop. Il vous restera des travaux de finition, mais c'est un autre sujet.

Vous êtes donc en indivision sur cette maison, et vous souhaitez sortir de l'indivision. Pour l'instant, au plus probable, elle appartient 50/50 à vous deux.

Il va donc vous falloir opérer une mutation immobilière pour racheter les parts de votre compagne.

Vous allez devoir lui rembourser la part des 5000? qu'elle a versé.

Vous allez devoir négocier avec la banque le passage de deux têtes à une. A l'occasion, vous devrez aussi rembourser ce que votre compagne a déjà versé en assurances crédit.

Pour la banque, le calcul est simple, votre revenu disponible mensuel divisé par 3 doit être supérieur à la mensualité. N'oubliez pas que vous pouvez trouver une assurance emprunteur autre que celle de la banque et moins chère, le plus souvent. Il peut y avoir un peu de frais, mais sans doute négligeable par rapport au reste.

Pour le rachat de parts, le mieux est de passer par un notaire, et cela vous coûtera à peu près autant que pour le l'achat dans l'ancien, soit 7%. Bien sûr, ces 7% sont à appliquer sur la part que vous racheter et non la valeur de la maison.

Pour disposer d'un chiffre plus précis, vous pouvez demander un devis à un notaire. N'oubliez surtout pas qu'il faut que votre compagne soit d'accord.