



## Rachat de part - financement

-----  
Par Robin53

Bonjour,  
j'essaie de trouver réponse dans une situation spécifique.

Situation, mère décédée  
1 frère co héritier  
Assurance vie : 25% pour moi, 25% pour mon fils mineur. 50 000 chacun

Je suis propriétaire d'un petit 3 pièces dans le bas montreuil, près de Vincennes.  
Je n'ai plus de crédit. Surface 42 m2. Valeur fourchette basse 350 - 400 K Euros.  
Fourchette haute 440 000 Euros

Mon frère veut vendre l'appartement hérité, situé en front de mer, dans un très bon quartier de Nice.  
Je ne veux pas le vendre car représente un endroit idéal (très belle terrasse, rez de chaussée, on traverse une rue, et nous avons une petite crique pour la baignade, proche de sortie du Port de Nice.

Contracter un emprunt sera compliqué pour moi. Bientôt 54 ans, infarctus en 2018. etc...

J'essaie d'envisager un montage qui rende possible le rachat de part de mon frère.  
Estimation du bien 370 000 Euros (en agence Immo à 385 000)

La mère de mon fils (parents séparés) serait d'accord pour que j'utilise la somme reçue par mon fils de 14 ans, afin d'aider au rachat de la part de mon frère.  
Pour l'instant, j'ai proposé 5% d'intérêts nets sur les 50000  
Je compte vendre l'appartement de Montreuil. Dès la vente, je pourrai donc soit rendre l'argent à mon fils + 5% ou... mettre mon fils en indivision, en SCI, ..  
Et là, ça devient sérieusement complexe, j'ai regardé pour m'informer de différents sujets (régimes fiscaux, fiscalité, frais, avantages, inconvénients...)

En tout compris, sur base d'une valeur de 370 000 Euros à Nice,  
Il faudrait que je réunisse  
Soulte 185 000 Euros  
Frais succession, notaire, environ 35 000 Euros

Apport possible 35 000 Euros  
Apport enfant de 14 ans 50 000 Euros,  
Vente appartement Montreuil 370 000 Euros (fourchette très basse, pour éviter des travaux embellissements)

Je songe à faire un prêt relais, si possible dans des conditions raisonnables, prêt que je pourrais solder dès vente de mon bien.

Pouvez vous m'aiguiller afin d'y voir plus clair, et savoir quoi envisager de plus intéressant ou profitable (pour mon fils et moi)

En location saisonnière, la qualité du bien à Nice le place vers 1400/1500 Euros la semaine (Juillet Aout Décembre)

Merci infiniment,  
à vous lire.  
Cordialement,

Addendum, j'ai aussi songé à louer en meublé à Montreuil, mais ça devient plus compliqué en raison des frais et règles sur les plus values futures, taxes, et statut ..

-----

Par kang74

Bonjour

A voir si les opérations seront validées par le juge de la protection .

Article 387-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1288 du 15 octobre 2015 - art. 3

L'administrateur légal ne peut, sans l'autorisation préalable du juge des tutelles :

1° Vendre de gré à gré un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;

2° Apporter en société un immeuble ou un fonds de commerce appartenant au mineur ;

3° Contracter un emprunt au nom du mineur ;

4° Renoncer pour le mineur à un droit, transiger ou compromettre en son nom ;

5° Accepter purement et simplement une succession revenant au mineur ;

6° Acheter les biens du mineur, les prendre à bail ; pour la conclusion de l'acte, l'administrateur légal est réputé être en opposition d'intérêts avec le mineur ;

7° Constituer gratuitement une sûreté au nom du mineur pour garantir la dette d'un tiers ;

8° Procéder à la réalisation d'un acte portant sur des valeurs mobilières ou instruments financiers au sens de l'article L. 211-1 du code monétaire et financier, si celui-ci engage le patrimoine du mineur pour le présent ou l'avenir par une modification importante de son contenu, une dépréciation significative de sa valeur en capital ou une altération durable des prérogatives du mineur.

L'autorisation détermine les conditions de l'acte et, s'il y a lieu, le prix ou la mise à prix pour lequel l'acte est passé.

Conformément à l'article 17 de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015, le présent article entre en vigueur le 1er janvier 2016.

Il est applicable aux administrations légales en cours au jour de son entrée en vigueur.

Article 387-2

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1288 du 15 octobre 2015 - art. 3

L'administrateur légal ne peut, même avec une autorisation :

1° Aliéner gratuitement les biens ou les droits du mineur ;

2° Acquérir d'un tiers un droit ou une créance contre le mineur ;

3° Exercer le commerce ou une profession libérale au nom du mineur ;

4° Transférer dans un patrimoine fiduciaire les biens ou les droits du mineur.

Conformément à l'article 17 de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015, le présent article entre en vigueur le 1er janvier 2016.

Il est applicable aux administrations légales en cours au jour de son entrée en vigueur.

-----  
Par Robin53

Bonjour,

D'après ce que j'ai pu trouver en informations, il semble que les responsables légaux d'un mineur, peuvent utiliser l'argent reçu en héritage, dans l'objectif de gérer au mieux ces fonds.

Par exemple, nous avons décidé de maintenir ces fonds dans le cadre d'une assurance vie, propre à l'enfant. Avant ce projet de rachat de soulte.

Il me semble que si les responsables peuvent gérer ces fonds, ils doivent "rendre des comptes" à l'enfant à ses 18 ans.

Dans mon cas présent, il s'agit surtout d'utiliser cette somme pour aider au rachat de soulte, dans un délai assez réduit, puisque je rétrocède et avec intérêts importants, son argent à mon fils, dès la vente de mon bien.

Si je vends en 3 mois par exemple, et que j'apporte 5% cela correspond à un taux d'intérêt de 20% sur un an.

-----  
Par Robin53

Je précise qu'il n'est pas question de contracter un emprunt à mon usage, via mon enfant, ou d'utiliser son héritage comme garantie.

La garantie que je proposerai est mon appartement, et sa vente, rapide je l'espère.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous pourriez mettre en vente dès maintenant votre appartement de Montreuil, en montrant cette démarche à votre frère pour montrer qu'elle est sérieuse, avec un prix raisonnable permettant d'avoir un acquéreur assez rapidement, pour faire patienter votre frère. Au besoin en lui versant une avance sur la soulte, avec vos fonds, sans ceux de votre fils.

Proscrire l'expression "rachat de soulte" qui ne veut rien dire. A un endroit, vous avez écrit la bonne expression correspondant au monde réel : "rachat de part". La soulte, c'est la somme à verser : elle n'est pas rachetée.

-----  
Par Robin53

Ah merci,  
j'ai lu ou entendu cette expression.  
Rachat de la part, c'est plus parlant oui.

Donc, l'argent reçu par le fils, sa mère et moi, pouvons le placer, mais en aucun cas en faire usage pour mon montage?

J'ai lu "possible de créer une SCI avec un mineur, associé, le mineur ayant une participation dans la SCI à la hauteur des fonds apportés".

Mais l'idée de départ est bien d'utiliser ces fonds et de les rétrocéder avec un intérêt, dès la transaction sur mon appartement.

-----  
Par kang74

D'après ce que vous dites, vous voulez emprunter les fonds de votre enfant .  
Et vous envisagez de les placer dans une SCI .

Le cadre légal est tel que je vous l'ai donné .

Ne pas le respecter fait risquer la nullité des actes qui ont été passés .

Et autant la banque n'a pas d'intérêt à signaler que vous placez les fonds d'un mineur sur un placement à son nom, autant elle peut le faire plus à juste titre si vous les enlevez .

Je vous conseille de voir avec un notaire .

-----  
Par Robin53

Merci Kang74

En réalité, je cherche

et le montage propre, pour mon projet (part de mon frère dans appartement à Nice)  
et la gestion intéressante pour le capital reçu par mon fils.

L'idée de la SCI, c'est plus dans un deuxième temps.

L'urgence pour l'instant, serait

Et de vendre vite mon appartement

Et d'arrêter la publication de vente de l'appartement de nice, actuellement en indivision.

Avant de m'adresser à notre notaire, j'aimerais savoir ce qu'il est possible pour moi de faire comme montage.

Comme j'aurais besoin d'un prêt relai, le temps de vendre mon appart, j'essaie bien sûr de faire baisser mon besoin d'emprunt.

En échange de quoi, je m'engage à rétribuer mon fils substantiellement.

(sauf que lui verrait plutôt d'un bon oeil d'être en partie propriétaire à Nice, il connaît évidemment cet appartement, et tous le trouvent très agréable, lui aussi)

Mais ça, c'est un sujet qui viendra ensuite.

(SCI, pas SCI avec le fils...)

Merci à vous.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si vous êtes autorisé à emprunter l'argent de votre fils, ce ne sera pas sans garantie, par exemple une hypothèque sur un bien immobilier.

Même mineur, votre fils ne peut prêter à un taux usuraire. Il y a un risque de nullité du contrat de prêt.

Il me semble plus simple d'obtenir un prêt relais le temps de vendre votre appartement de Montreuil. Je doute qu'un notaire vous laisse emprunter les fonds de votre fils sans la permission du juge des tutelles... permission qu'il sera long d'obtenir.

Et d'arrêter la publication de vente de l'appartement de nice, actuellement en indivision.

A priori il n'y a pas le feu au lac pour la vente de l'appartement de Nice, qui ne pourrait de toute façon se faire sans votre accord ou le recours à une procédure judiciaire. Il est très simple pour vous de bloquer la vente de cet appartement, il suffit de refuser sa vente. Votre frère ne peut rien faire sans vous ou sans décision judiciaire.

-----  
Par Robin53

Bonjour Isadore, et merci pour ces précisions importantes.

Le fait de rémunérer correctement mon fils pour son "prêt", c'est un argument pour avoir l'accord de sa mère, également.

Le délai de 6 mois, (règlement de la succession) se finit le 12 Avril.

La mise en vente du bien à Nice, a commencé le 15 janvier, environ.

Je dois donc rapidement, être sûr de mon projet et ainsi, pouvoir arrêter la publication de vente, voir les détails auprès de notre notaire, et informer mon frère du projet.

Projet déjà évoqué, mais tout me paraissait assez compliqué.

Sans oublier que faire un emprunt, avec un check médical très moyen, je crains d'avoir droit à une assurance crédit très lourde. (d'ou mon idée de faire usage des fonds hérités de mon fils (cadre de l'assurance vie de ma mère décédée)

Merci à vous.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Consultez un courtier. C'est son métier de trouver des solutions de financement avantageuses et il vous évitera de partir dans des solutions alambiquées ou pire illégales.