Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Vente moitié résidence principale suite à recomposition familiale

---
Par Julien__33

Bonjour à tous,

Je tente un message ici. Je suis perdu et ne trouve pas de solution.

Je suis propriétaire d'une maison depuis 2 ans (prêt immo obtenu pour financer la moitié à 1,26%).
Depuis j'ai rencontré ma compagne puis me suis pacsé avec madame.
Elle voudrait m'acheter la moitié de la maison.
Elle devra contracter un emprunt immobilier pour cela.

Le problème qui se pose :
ma banque veut qu'elle se porte caution solidaire pour accepter l'opération.
Sauf que cela réduira la capacité d'emprunt de Madame (d'après ce que me dit la banque), ce qui empêcherait de réaliser l'emprunt.
La banque suggère de faire un emprunt conjoint qui reprendrait l'ancien et intègrerait celui de Madame.
Sauf que là on serait aux nouvelles conditions de taux (2 points d'écart puisque les taux à 25 ans sont à plus de 3,5%)

Auriez vous des pistes/idées pour débloquer la situation ?
Changer de banque ? Créer une SCI ? dois-je faire un crédit à Mme ?

Merci par avance, nous sommes perdus

Julien

Par kang74

Bonjour

Effectivement , si vous voulez garder votre prêt aux conditions actuelles, Madame doit nécessairement être caution solidaire .
Tout simplement parce que votre prêt sera assis sur une moitié de bien , alors qu'il avait été fait sur la totalité du bien : en cas d'impayé, la banque se retrouve marron .

Par de là, qu'importe comment vous voulez goupiller celà,il vous faudra nécessairement l'accord de la banque, qui vous a octroyé votre prêt pour un bien dans sa totalité : pas une moitié .

Tout changement de propriété requiert donc son accord (même une donation) ; mais vous pouvez vous renseigner sur un rachat d'emprunt à deux auprès d'autres banques.

Et réfléchir au fait, si vous êtes celui qui a le plus de revenus et donc celui qui participera le plus aux charges, qu'on peut très bien vivre pacsés sans changer la propriété du bien .
Libre à vous , si vous faites de travaux, de lui faire une reconnaissance de dettes, pour lui donner le droit à créance à la fin du PACS .
Libre à vous de lui léguer par testament l'usufruit du bien .

Par Julien__33

Merci pour votre réponse.
Il est très compliqué d'être conseillé. Notre banque ne discute pas vraiment, aucune négociation.
Bref très compliqué d'y voir clair

Par yapasdequoi

En fait c'est très simple : sans accord de la banque, vous ne pouvez ni vendre ni donner une part de ce bien.
Vous pourriez tenter de racheter le crédit auprès d'une autre banque, mais les conditions du nouveau crédit seront probablement moins avantageuses.
Pour cohabiter, il n'y a aucune obligation d'être tous deux propriétaires du logement.

Par Julien__33

Merci pour votre réponse

Nous pensons que la banque pose cette condition et nous met dans l'embarras. Les conditions qu'elle m'impose seront forcément à mon détriment.

Madame aimerait se sentir chez elle et être également propriétaire, je la comprends.

Peut être repousser ce projet, se marier (c'était déjà dans les tuyaux avant ça) et revoir ce que nous propose ma banque...

Par kang74

C est normal qu elle impose ses conditions.
C est elle qui prête .
Et ses conditions sont juste logiques : elle vous a prêté sur la base d un bien, pas d une moitié de bien.
Par de la ,il n y a pas 36 solutions : elle vous a donné les deux .
Le mariage compliquera les choses pour que votre femme achète une part .
Et des le mariage, sans contrat, ce n est plus vous qui financerez votre bien .
C est la communauté qui financera .
Pour le coup, votre femme aura droit a récompense de la moitié des frais et credit au profit du bien de tout ce qui a été payé pendant la mariage