



Cession parts SCI caution solidaire

Par Pauline85

Bonjour,

Je suis co-gérante d'une SCI familiale avec ma belle s?ur.

Nous avons un crédit immobilier au nom de notre SCI, mais elle souhaite quitter le projet.

La maison dispose de la garantie hypothécaire.

Si elle demande à se désolidariser du crédit, et donc si je me retrouve seule dessus, la banque va t-elle m'imposer d'obtenir une garantie supplémentaire ou la garantie hypothèque est-elle suffisante ?

Merci à vous

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est plus probable que la banque refuse sa désolidarisation si vous ne pouvez pas seule assumer ce crédit.

Par AGeorges

Bonjour Pauline,

A mon avis, vous mélangez deux aspects dissociés du problème.

1. C'est la SCI qui a pris le crédit. C'est donc à la SCI de continuer à payer. Les engagements individuels de votre belle-s?ur vis-à-vis de la SCI peuvent avoir été contractualisés, mais vous n'en parlez pas.

2. Une caution solidaire est un engagement personnel que l'on ne peut rompre. Si votre belle-s?ur s'est engagée personnellement en tant que caution solidaire de la SCI et le paiement du crédit, eh bien, elle sera sollicitée si la SCI cesse de payer les mensualités. Toute modification de cet aspect devra être négociée avec la banque.

De façon globale, une SCI familiale permet de gérer un bien utilisé par la famille. Cela suppose souvent une absence de loyer et donc de revenus pour la SCI. Si cette dernière a pris un crédit, comment va-t-elle payer des mensualités alors qu'elle n'a pas de revenus ?

En général, on prévoit des apports des associés sous une certaine forme, ceci au niveau des statuts. Quand cela n'est pas fait, la banque n'accorde en général pas de crédit à une société qui n'a aucun revenu ! L'autre technique est de faire payer un "loyer" (ou une indemnité d'occupation ...).

Donc, le souhait de désengagement de votre belle-s?ur doit être précisé. Si elle n'habite plus le bien de la SCI (par exemple un appartement dans un immeuble), ce dernier peut être loué à quelqu'un d'autre et donc procurer un revenu équivalent à la SCI. Cela permettra d'honorer le crédit.

Mais ne changera rien à la caution solidaire.