



Ajout d'un propriétaire sur un acte de vente.

Par ManuTchao84

Bonjour,

J'ai signé une offre de prêt au mois d'avril pour l'acquisition d'un terrain, je signe dans une semaine. Le financement est seulement à mon Nom, mais ma compagne souhaite finalement investir dans le projet.

La banque m'a informé, pour que ma compagne soit dans l'acte de vente, il faudrait refaire un financement (à nos 2 noms). Ce qui ne me semble pas envisageable suite à la montée des taux et le temps pour avoir une nouvelle offre de prêt.

Je vais donc signer l'acte de vente à mon nom seulement. Mais je souhaiterais qu'elle me rejoigne en tant que propriétaire par la suite.

Je pensais faire une donation à 40%, mais ma question est, Quel est le moyen le moins onéreux pour pouvoir faire rentrer ma compagne après signature du terrain ? Sachant que le financement est que à mon nom également.

Merci pour vos lumières !

Par isernon

bonjour,

si vous achetez le bien à votre seul nom ainsi que le crédit, le contrat de crédit doit prévoir une clause en cas de modification de propriété du bien.

en effet, la garantie de votre prêt est sur la totalité du bien financé, si vous divisez votre propriété, vous diminuez la garantie de votre prêt qui est en général la valeur du bien.

demandez à la banque si le contrat de prêt sera toujours valable si vous vendez ou donnez une part de ce bien.

salutations

Par ManuTchao84

Bonjour,

Parce qu'il est possible, si je fais une donation de la propriété de 40% à ma compagne, que le contrat que j'ai fais avec la banque s'annule ? Et que je n'ai plus de garantie ?

Parce que dans tous les cas si je signe l'acte de vente seul et que je fasse une donation par la suite OU qu'on achete avec les 2 noms directement , ça revient au même...

J'ai l'impression que la banque ne se mouille pas énormément et me force à faire un nouveau financement...

Par isernon

si vous achetez à deux la totalité du bien, la banque va établir le crédit au nom des 2 propriétaires avec une clause de solidarité.

en cas d'impayés, la banque pourra se retourner sur n'importe lequel des propriétaires indivis pour la totalité de la dette.

comme déjà indiqué, si vous achetez seul la garantie du crédit est sur la totalité du bien, si vous vendez ou donnez une

partie du bien à une autre personne, vous diminuez la garantie du prêt ce que ne veut pas la banque.

la banque ne vous force pas, c'est vous et votre compagne voulez changer les conditions du crédit.

actuellement si le bien acquis vaut 100000, si vous êtes seul acheteur, la garantie du prêteur est de 100000.
si vous donnez ou vendez la moitié du bien, la garantie du prêteur ne sera que de 50000.

vous pouvez consulter une autre banque.

Par ManuTchao84

Et il n'est pas possible de rajouter un Nom dans un crédit déjà établis ?

Obliger de refaire un financement...

Je comprends le principe, merci pour vos lumières. Mais je trouve ça dommage que pour rajouter un nom du coup il faut refaire tous les papiers du début !

Par AGeorges

Bonjour Manu au revoir,

Parce qu'il est possible, si je fais une donation de la propriété de 40% à ma compagne, que le contrat que j'ai fais avec la banque s'annule ?

Une donation à une 'compagne' ni mariée ni pacsée sera taxée à 60%. Il ne restera plus grand chose !

Par ManuTchao84

Bonjour,
Nous sommes Pacsé avec ma compagne !

Par AGeorges

Bonsoir MT,
C'est mieux pour vous. Pour mémoire, on dit partenaire de PACS et non compagne (terme légal qui permet de ne pas confondre les lois qui s'appliquent), ce dernier terme étant plutôt réservé pour les concubins (même s'ils sont intelligents).

pour le PACS et le mariage aussi, d'ailleurs, les donations sont aussi taxées MAIS il y a un abattement initial, et, dans votre cas, ce serait 80.724?. Si vous donnez moins, pas de droits, et si vous donnez plus, le barème est progressif et ne s'applique qu'à l'excédent.

Mais tout cela ne change rien au fait que la prise d'un crédit sur une tête d'un propriétaire est très différente de celle sur deux têtes pour deux propriétaires. Il y a diverses formalités. C'est pour cela que ce n'est pas aussi simple que de changer un "Mr" en "Mr et Mme" sur une feuille de papier ou un écran d'ordinateur.

Par ManuTchao84

Bonsoir AGeorges,

Merci pour l'information, je le serai pour la prochaine fois !

Pour la donation lorsqu'on est Pacser, j'avais bien vue qu'il y avait un abattement, mais je suppose qu'il faudra quand même payer des frais de notaires pour la donation. Des frais de notaires à partir de ces 40 % de l'achat du terrain.

Le problème comme vous l'avez resouligner, même avec une donation, la garantie du prêteur n'est plus viable. Du coup je suppose que la banque peut se retourner contre moi, et arrêter prématurément le contrat que j'ai avec elle non ?

Par AGeorges

Re, MT

ben oui, vous auriez rompu le contrat qui donnait 100% du bien en garantie, donc le reste du prêt devient exigible immédiatement, avec des pénalités éventuelles tel que cela est plus que probablement écrit dans votre contrat de prêt.

Bien sûr, si vous avez remboursé assez du crédit pour que ce qui reste soit inférieur à la part de la maison dont vous êtes encore propriétaire, on peut supposer que la banque pourrait s'en satisfaire, mais elle n'y est pas obligée.

Le seul vrai moyen de la savoir est que vous fassiez un bon calcul avant et que si les chiffres semblent favorables, vous alliez négocier ça avec la banque.

Vous pouvez aussi voir si une autre banque vous consentirait un rachat de crédit avec deux têtes par exemple.

Mais dans tous les cas, si les taux sont en train de grimper, la banque ne va pas se priver de renégocier.

Par ManuTchao84

Oui, mais je ne sais pas si refaire un plan de financement vue les taux actuels est quelque chose de envisageable^^. Ca va nous couter beaucoup plus chère au final !

Sachant que le crédit n'est pas un prêt hypothécaire mais un prêt avec assurance, les risques sont les mêmes ? Car du coup ils ne peuvent pas se baser sur le prix de la maison...

Si je ne paye pas le crédit, ce n'est pas la maison qui sera hypothéquer si j'ai bien compris. Du coup est ce que c'est grave si je n'ai pas 100 % du bien ?

Par AGeorges

Re,

Vous avez raison.

Disons que la Banque est garantie par l'assurance.

Il faut donc que vous regardiez ce que dit l'assurance.

N'oubliez pas non plus que l'assurance prêt n'est plus uniquement fournie par la banque prêteuse. Vous pouvez la changer à chaque anniversaire de contrat. Les garanties doivent rester les mêmes, mais il est fréquent de trouver des conditions meilleures. 10? d'économies sur l'assurance chaque mois sur un prêt de 20 ans, ça fait tout de même 2.400? en cumul.

Par ManuTchao84

Oui, au bout de 1 an, il faudra trouver une assurance avec les mêmes garanties, mais moins chère !

Est ce que selon vous, c'est un risque de faire une donation à ma partenaire de PACS après la signature de l'acte sans en informer la banque ?

Si j'ai bien compris, il y a un abattement de 80 724 euros pour une donation. Le terrain coute 220 000 euros, si je lui donne 40 %, ça fait 88 000 euros de donation.

Pour 88 000 euros l'imposition est de 10%, ça veut dire que il faut payer les frais de notaires + les 10% d'imposition, C'est bien ça ?

Par AGeorges

Vous êtes trop généreux avec le fisc.

Ce qui est imposé est l'excédent, soit, dans votre cas :

$$88.000 - 80.724 = 7.276?$$

Dans le barème à tranche, vous ne dépassez pas 8.072?, donc vous êtes dans la tranche à 5%.

Vous devriez donc environ 364?. C'est mieux, non ?

Ceci pour les droits de donation.

Pour le notaire, c'est la valeur de donation qui compte, donc les 88.000?, et lui, c'est 1,03125 % sauf changement, soit 909?.

Vous avez ensuite la taxe de publicité foncière car c'est de l'immobilier ...
0,60% de la valeur de la donation, plus 2,37% sur le résultat, genre de taxe sur la taxe (les Rapetous).
Soit pour vous : 541?

Et enfin la CSI (Contrib de Sécurité Immobilière) pour que votre partenaire soit bien sûre d'être propriétaire, qui est de 0,1%.
Soit 88?, une misère !

Je ne vous fait pas le total. ça aurait pu être pire !

A vérifier de bien près, avec les textes légaux (le CGI par exemple) pour ne pas avoir de surprise, mais les montants ne devraient pas être totalement faux ...

Vous seriez le donateur, votre pacsée la donataire.
C'est la donataire qui paye les frais. Mais ...

Et vous pourrez recommencer dans 15 ans.

Si vous faites construire sur le terrain, il est possible que la répartition 60/40 s'applique par défaut à la future maison.

Par ManuTchao84

Ah oui c'est clair que c'est bien mieux

Je pensais que pour moi lors d'une donation, c'était des frais de notaires classiques qu'il fallait re payer !
Par exemple, pour l'acquisition de mon terrain, je paye 16400 euros de frais de notaire. Du coup pour une donation à hauteur de 40%, je pensais qu'il fallait payer 40% de ces 16400 euros en plus ! J'avoue que vos explications me donnent beaucoup plus le sourire !

Du coup je pense qu'on partirai sur 36% de la valeur du terrain, ce qui fait 79 200 euros, on aura un abattement complet. Reste les frais de notaires qui resterai dans les alentours de 1000 euros d'après vos calculs.

Et après, par défaut, elle obtiendrai les 36% de la construction et ce serai super car du coup j'aurai pas forcément besoin de faire une autre donation SUR la construction car ce sera déjà fais avec la donation du terrain en amont.

Est ce que j'ai bien compris ?

Du coup je reprend mon autre question, est ce qu'il y a un réel risque de faire une donation de 36% d'un terrain alors qu'un crédit est en cours à mon Nom seulement selon vous ?

Par AGeorges

Comme je vous ai dit, si la banque est garantie par l'assurance et non par une hypothèque, pourquoi vous chercherait-elle des poux dans la tonsure ?

Mais relisez bien la partie assurance du contrat, voire le contrat de prêt tout entier.

Je ne peux pas vous donner d'autre information que cela n'ayant pas d'expérience particulière sur une cession partielle.

Par ManuTchao84

Je pense que vue que mon financement est dans un taux beaucoup plus bas que ce qui se fait actuellement, elle peut chercher n'importe quel prétexte pour refaire un financement.

En tout cas merci pour vos lumières, j'espère que pour les frais de notaires vous avez raison, ce serai un grand + ^^

Je m'attendais vraiment à 40% de 16400 euros !

Par janus2

Sachant que le crédit n'est pas un prêt hypothécaire mais un prêt avec assurance,

Bonjour,

Je crains qu'il y ait ici un malentendu...

Assurance et garantie du prêt sont 2 choses différentes. L'assurance couvre l'emprunteur pour certaines choses tel que le décès mais cela n'a rien à voir avec la garantie du prêt qui, à ma connaissance ne peut être que de 2 types, hypothèque ou caution bancaire.

Par ManuTchao84

Bonjour,

La banque n'a pas une assurance en cas d'insolvabilité de l'emprunteur ?

Car je n'ai pas un prêt hypothécaire, et je n'ai aucune caution bancaire à l'intérieur ! C'est pour ça que je parlais d'assurance...

Par ManuTchao84

C'est un prêt immobilier !

Mais je pense que le prêteur a une assurance en cas d'insolvabilité non ? Je vais me renseigner !
Je sais pas si c'est un détail mais je suis client vert à la banque, peut être que les garanties sont plus légères !

Par janus2

Je n'ai jamais encore vu un prêt immo. sans garantie.

Par yapasdequoi

Peu importe la couleur...
il y a certainement une clause qui empêche une aliénation de tout ou partie du bien acheté avec ce prêt.
Il faudra donc soit le rembourser ou soit attendre la fin du crédit pour faire cette donation.

Par ManuTchao84

Je n'ai jamais encore vu un prêt immo. sans garantie.

Les garanties de l'emprunteur passent par une société de caution !

Je cite : " Caution société de cautionnement (convention) réalisée sous seing privé) : CIE EUR DE GARANTIES ET CAUTIONS"

Par yapasdequoi

Il y a donc bien une garantie !
Mais relisez le reste du contrat pour savoir comment vous pourriez faire donation d'une partie du bien pendant la durée du prêt.

Par ManuTchao84

Je regarde tout à l'heure, merci pour les conseils !

J'ai une autre question par rapport à la donation.

J'ai un plan de financement de 400 000 euros. Le terrain coûte 220 000 euros.
Si on part du fait que la banque accepte un nouveau acquéreur,
Si je fais une donation à ma partenaire de PACS de 40% du terrain. Donc 40% de 220 000 euros, donc 88 000 euros.
Elle ne sera pas propriétaire de la maison du coup ?
Il faut donc faire une donation de 400 000 euros, donc 160 000 euros ?

Par Janus2

Elle ne sera pas propriétaire de la maison du coup ?

En droit français, si ! Car la propriété du sol l'emporte sur la propriété du bâti.

Par ManuTchao84

Ah super merci,

ça veut dire que il n'y a pas plus de frais de prévu sur la donation !

Par AGeorges

Bonjour MT,

Je vous avais déjà répondu sur la propriété de la maison :

Si vous faites construire sur le terrain, il est possible que la répartition 60/40 s'applique par défaut à la future maison.

Si vous voulez, la loi rappelée par Janus est la base.

Donc, si la propriété du terrain l'emporte, que peut-on dire dans le cas d'une répartition 60/40 ?

Eh bien, au plus probable que la répartition sera la même. Et de plus, le financement de la maison ne devrait même pas intervenir. Par exemple, si votre partenaire finance 80% de la construction de la maison, elle ne sera propriétaire qu'à 40%.

A valider.

Par ManuTchao84

Bonjour AG,

Je viens d'avoir le notaire qui me confirme qu'une donation d'un terrain à 40% donne la maison à 40% également, c'est bien le foncier qui fait foi.

Par contre en terme de frais, je suis plus important comme vous l'avez annoncé hier, je suis à environ 2900 euros de frais pour une donation de 80 000 euros malgré l'abattement !

Par AGeorges

Hello MT,

Si c'est le notaire qui vous a annoncé les 2.900€, demandez-lui un devis détaillé. Je peux m'être trompé, il faudrait savoir sur quoi ou ce peut être le notaire qui a 'augmenté' ses honoraires.

Une question que je me pose est la base de certains calculs. Faut-il les faire sur la valeur de la donation ou sur la valeur globale du bien immobilier. En tous cas, les pourcentages sont bien définis pour la plupart des frais, je ne pense pas qu'une telle différence puisse venir de là.

Par ManuTchao84

Je vous tiendrai au courant quand j'aurai le détail. C'est un autre notaire qui m'a informé que ce sera dans les 2900 euros^^.

J'arrive pas à joindre la mienne, j'ai le rendez-vous signature la semaine prochaine, donc on en profitera pour ça !

Par AGeorges

Bonsoir MT

Merci de me tenir au courant si possible. Les frais de notaire sont soumis à TVA de 20%. Sauf erreur, mon calcul donnait 2020? arrondis. Il en manquerait donc 880 ! Ce qui est curieux, c'est juste 1% du montant prévu de la donation.

Qui a ajouté 1% sans me le dire ? On n'est pas aidé !

malgré l'abattement

N'oubliez pas que l'abattement ne concerne que les droits de donation, argent qui va à l'Etat et pas au Notaire qui ne fait que collecter tout ça.

A vous lire