



## Don maison avec crédit

-----  
Par Xarios

Bonjour,

Nous sommes séparés (1 enfant) avec une maison en commun.

Elle n'a pas de C.D.I., (cdd depuis un mois)

Elle veut garder la maison (et le crédit bien sûr) quel démarche faire ? Le notaire ne veut pas faire de donation de ma part sans accord de la banque.

La banque quand à elle refuse de lui mettre le prêt uniquement à son nom du faite qu'elle n'a pas de C.D.I.

Y'a t'il une autre solution ?

J'avais pensé à laisser le crédit t'elle que et de faire un papier au notaire comme quoi je lui donne la maison au terme du crédit

Je précise que nous sommes sur un petit montant de loyer (600e), elle ne trouvera pas moins chère en location.

Elle veut à tout pris garder la maison et ne pas la vendre.

Cordialement

-----  
Par isernon

bonjour,

comme vous avez un crédit pour l'achat de la maison, vous ne pouvez pas modifier la propriété de la maison sans l'accord de l'organisme de crédit qui doit comporter une clause de solidarité.

vouloir à tout prix garder la maison, c'est bien, mais il faut pouvoir rembourser le crédit en cours.

au vu de la situation précaire de votre ex, aucun organisme de crédit ne lui accordera un prêt.

pour modifier la propriété d'un bien immobilier, cela ne se fait pas par un papier donné au notaire, il faut un acte authentique de vente ou de donation établi par un notaire qui sera transmis au service de la publicité foncière.

salutations

-----  
Par ESP

Bonjour

Le notaire est de bon conseil.

La banque a accordé un prêt avec le revenu global et effectivement, il faudrait une visibilité en terme d'emploi et un coefficient charges/ressource de 30/33% maxi.

Attendre et donner la maison plus tard est une bonne idée, mais n'oubliez pas de mettre votre accord noir sur blanc en ce qui concerne les échéance du crédit.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez rester en l'état puisqu'elle ne peut pas reprendre le crédit à elle seule et ne veut pas vendre la maison.

Toutefois, même si elle s'engage à payer les échéances seule, vous restez solidaire du crédit, et risquez en cas d'impayé de devoir payer à sa place.

Ensuite ce crédit vous bloque pour souscrire un autre crédit.

N'oubliez pas que si elle habite seule la maison, elle vous doit une indemnité d'occupation équivalente à environ 1/2 loyer.

Si vous lui en faites "cadeau", c'est une donation à un tiers donc taxable à 60% par le fisc.

De même à terme, lui faire donation de "la maison" (en réalité la moitié) est aussi taxable à 60%.

Est-ce bien raisonnable ? Discutez bien de tout ça avec votre notaire.

-----  
Par Xarios

Sinon en étant tout les deux propriétaires

Est ce que je peut lui faire un bail locatif du montant du crédit ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Non ce n'est pas la bonne terminologie.

Elle vous doit une "indemnité d'occupation" (ce n'est pas un loyer)

Je répète : "N'oubliez pas que si elle habite seule la maison, elle vous doit une indemnité d'occupation équivalente à environ 1/2 loyer."

Code civil 815-9

"L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité."

et pour rester équitable, vous pouvez en déduire la moitié de l'échéance du crédit qu'elle paye à votre place.