



Transfert titre propriété - Paiement crédit seul

Par Dodo2660

Bonjour,
J'ai acheté une maison en 2003. Mon mari était au chômage et ma soeur travaillait. Elle a contracté 45% du Crédit et moi 55%. Les deux crédits réunis représentent 250 000 euros. Ma soeur habite chez elle et elle m'a aidé à acheter cette maison. Depuis 2003, je paie les mensualités avec mon mari. On a ouvert un compte pour lui sur lequel nous virons sa mensualité. Elle nous a aidé à acheter la maison et nous avons tout payé. Le credit se finit en 2028. J'aimerais savoir s'il y a une solution pour transférer le titre de propriété en prouvant qu'on a payé seul ce crédit. Si oui, combien coûterait l'opération ? Ou bien y a-t-il une meilleure solution ?!
Merci d'avance pour vos réponses

Par AGeorges

Bonjour Dodo,

Quelques précisions manquent à votre message.

1. Quel est votre régime matrimonial ?
2. Que veut dire "Je paye les mensualités avec mon mari". Si votre soeur a pris 45% du crédit, la banque doit lui prélever sa part de mensualités proportionnelle, le reste est pour vous.
3. Qui est "ON" ? (dans ON a ouvert, c'est votre soeur et vous, mais "ON a payé seul" écrit comme cela, et pas "seules", ce n'est pas clair
4. Pour transférer un titre de propriété, il faut soit vendre soit donner, et il y a des droits ou des taxes élevées. Et vous devez dire de qui vers qui.

Par Rambotte

Il n'y a aucun document portant le nom "titre de propriété". Il n'y a donc pas d'opération de transfert du titre de propriété, document qui irait de mains en mains au fil du temps, par modification de son titulaire.

La propriété résulte des actes portant mutation de propriété (d'où la nécessité de la publicité de ces actes). Votre titre, c'est l'acte de vente dans lequel vous êtes désignée acquéreur, et on a compris que vous y êtes avec votre s?ur, et pas avec votre mari. Bien que ce n'est pas parce que l'emprunt est à deux que les deux personnes sont désignées acquéreur à l'acte.

Cet acte de vente est ce qu'il est, il ne peut pas être corrigé. Mais la première chose à faire est donc de vérifier qui est désigné acquéreur dans l'acte de vente.

Si les acquéreurs sont vous et votre s?ur, il faudra faire un acte de vente des droits indivis de votre s?ur à vous, en justifiant le paiement de cette vente par les modalités de financement lors de la première acquisition (prise en charge par vous de l'acquisition par votre s?ur).

Une donation de droits indivis ne correspondrait pas à la réalité économique de ce qui s'est passé lors le l'acquisition. Nous n'avons en effet pas l'impression que vous et votre mari ayez eu une intention libérale de financer l'acquisition de votre s?ur.

Par Dodo2660

Pardon, je me sui ma exprimée.

Je suis mariée avec mon mari. Nous avons voulu acheter une maison mais il n'avait pas de travail à ce moment là. Avec mon mari nous avons fait en sorte qu'on ouvre un compte bancaire au nom de ma soeur qui servirait uniquement à payer les mensualités. Ainsi, avec mon mari nous virons chaque moi de notre compte joints, les mensualités que ma soeur aura à payer. Ma sœur n'a jamais vécu dans notre maison. Elle a juste pris 45% de 250 000 ? à son nom pour nous aider à acheter la maison coup de cœur que nous n'aurions pas pu acheter.

Pensez-vous qu'il y a un quelconque moyen de faire en sorte de prouver que mon mari et moi sommes les seuls à payer ? Je souhaite régulariser cette situation. La part de ma sœur peut-elle nous être reattribuée moyennant un acte notarial autre qu'une donation qui coûterait très cher ?! Mieux vaut que nous réglons ce problème tant que je m'entends bien avec ma soeur.

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous devriez consulter un notaire....

Si par exemple votre soeur vous faisait une reconnaissance de dette de la somme que vous avez payée à sa place et qui correspond à sa part dans le bien, vous pourriez la lui racheter sans (trop) de frais en soldant cette reconnaissance de dettes.

Mais vous n'échapperez pas aux frais notariés de publication de la mutation.

Par yapasdequoi

Votre montage initial était très risqué, en cas de mésentente, mais aussi sur le plan fiscal vous risquez (ou plutôt elle risque) encore un redressement pour donation non déclarée (20% de taxes sans compter les pénalités fiscales).

Vous auriez aussi pu emprunter avec votre soeur comme garant, puisque vous aviez les capacités financières mais il vous manquait la "confiance" de la banque concernant la garantie du prêt.

Par Dodo2660

Il faudrait simplement qu'elle me fasse une reconnaissance de dette ?!

Oui bien évidemment, il y aura des frais mais à combien vont-ils s'élever à votre avis ?! Elle a 112 500?. La maison a pris de la valeur et sa part est aujourd'hui estimée à 150 000?. Je ne sais pas si ça compte dans le calcul.

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Les frais de mutation sont environ 8% du montant. Demandez au notaire.

Par AGeorges

Bonjour Dodo,

Vous êtes donc en indivision avec votre soeur sur votre maison. En fait, si vous êtes mariée sous le régime de la communauté classique et qu'en 2003 vous étiez déjà mariée, c'est votre communauté qui partage l'indivision avec votre soeur.

Vous avez précisé comment le crédit a été monté, mais pas comment était rédigé l'acte de vente. En cas d'indivision, les parts respectives sont bien définies et ne sont pas forcément identiques à la répartition des paiements (les crédits).

Si, pour l'instant, ce qui semble le cas, les rapports avec votre soeur sont au beau fixe, mais que vous voulez prévoir le futur au mieux, vous pourriez étudier la transformation de l'indivision en SCI. Il y a une formule avec le bien seul et une autre avec le bien+le crédit. A étudier.

Si vous préparez les statuts de la SCI, il n'y aurait que les formalités d'enregistrement. Dans la formule avec le bien seul il y aurait moins de taxes.

Dans une SCI, les associés ont une certaine liberté entre eux, cela peut aider.

Ensuite, plus tard, votre soeur pourrait vous vendre ses parts, voire vous les céder gratuitement, la possibilité est à étudier en fonction des coûts. Il peut aussi y avoir des dégrèvements en cas de longue durée (vous avez déjà presque 20 ans d'existence d'indivision).

Je ne suis pas sûr que ce soit mieux que la reconnaissance de dettes, mais cette dernière ne vous évitera pas les frais de mutation. L'avantage de la SCI est qu'il n'y a plus d'indivisaire qui peut forcer les autres à vendre et que même si vous rédigez une convention d'indivision, elle n'est valable que 5 ans, alors que la SCI peut être créée pour 99 ans.

Je ne maîtrise pas assez ce type d'opération pour la qualifier complètement. Mais vous renseigner peut être utile.

Par AGeorges

Dodo,
Pour information, supposons que quelqu'un que nous ne connaissons ni vous ni moi, veuille donner de l'argent à son frère ou sa soeur.

Grossièrement, au-dessus de 1.000? environ par an, il faudra payer des droits de l'ordre de 35% minimum. Précisons :

Actuellement, les droits sont exonérés pour la partie inférieure à 15.932? par période de 15 ans (d'où le 1000?/an). Au-dessus, il y a une tranche à 35% (de 15.000 à 40.000) puis une autre à 45% (> 40.000).

Pour un don, par exemple de 100.000,
tranche 1 : 16.000? arrondis - droits 0
tranche 2 : 24.000? arrondis - droits 8.400
tranche 3 : 60.000? arrondis - droits 27.000?

Sur les 100.000?, il y aurait 35.400? de droits à payer et il ne resterait plus que 64.600? au bénéficiaire.

Sauf erreur ou omission.

Par Rambotte

Vous nous dites que votre s?ur "a pris 45% de 250000 euros à son nom", ce qui ne veut strictement rien dire.

Vous nous aviez dit qu'elle était co- emprunteuse officielle à hauteur de 45%, mais cela ne la rend pas propriétaire pour autant.

Il faut nous dire qui sont les acquéreurs désignés à l'acte de vente. Cette information cruciale nous manque.

On a l'impression que vous croyez que les propriétaires, ce sont forcément les emprunteurs.