



Achat d'un bien par les enfants par la SCI familiale

Par chris46800

Bonjour le forum juridique,
Un de mes enfants souhaitent acheter un bien immobilier. Les conditions d'obtention d'un prêt pour des primo accédants, étant le parcours du combattant, et très aléatoire, je me pose la question suivante: Peut il acheter cette propriété au travers de la SCI.? À la condition qu'il devient actionnaire. La question paraît simple, mais quelles seraient les avantages éventuels et implications à surveiller.

Merci d'avance pour vos retours
Christian

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a pas de miracle. S'il n'a pas les moyens d'acheter un bien, la SCI n'y changera rien.

A-t-il regardé les aides à l'acquisition ?

PSLA par exemple :

[url=<https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/devenez-proprietaire-avec-le-pre-social-location-accession-psla>]https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/devenez-proprietaire-avec-le-pre-social-location-accession-psla[/url]

Ou consulté un courtier ? demandé à un proche de se porter caution ?

Par Isadore

Bonjour,

La SCI est une personne morale. Si elle achète un bien, c'est elle qui sera propriétaire, pas votre fils.

Si votre fils veut devenir propriétaire d'un bien, il doit l'acheter lui-même.

Par chris46800

Merci pour vos réponses Yapasdequoi Isadore,
Intéressant les conditions du PSLA. Son projet est plutôt dans l'ancien. Il me semblait que la caution de la SCI qui a déjà ses biens serait un garant solide devant le banquier. Ils sont auto-entrepreneurs, cette situation ne les aide pas, contrairement aux CDI. En faisant une simulation ils auraient autant de loyer que de prêt, pas simple..

Par yapasdequoi

Pour savoir ce que la banque accepte comme garantie, il faut lui demander.
En général c'est l'hypothèque sur le bien acheté.
Il y a aussi des organismes de cautionnement.
Mais ceci ne remplace pas totalement la solvabilité de l'emprunteur.

Par chris46800

Oui bien sûr, c'est la prochaine étape, et plus que nécessaire. Par ma question je cherche à les aider dans la démarche vers le meilleur moyen pour trouver le financement.

Par yapasdequoi

C'est le métier des courtiers. Il y en a de très sérieux.

Par Isadore

La SCI pourrait être garante, mais il faut que cela soit conforme à ses statuts et ne soit pas contraire à son intérêt.

Si les actionnaires de la SCI sont prêts à cautionner le prêt, il vaut sans doute mieux qu'ils le fassent individuellement. Prenez conseil auprès d'un notaire à ce sujet, il pourra donner un avis fondé sur l'examen des statuts de la SCI.

Un montage trop compliqué ou bancal risque d'être contreproductif : la banque ne voudra pas être impliquée dans quelque chose qui ressemble à une fraude.

Un financement insuffisant ne ferme pas la possibilité de revenir plus tard solliciter la banque. Un montage douteux ça peut vous griller en tant que client potentiel.

Par chris46800

Merci pour vos retours, effectivement un notaire serait à même de faire la part des choses. En amont de la banque du coup..