Bien immobilier

Par ge05

Bonjour,
Mon conjoint est propriétaire d´une longere qu´il renove avec comme financement un prêt avec garantie d´hypothèque. Je souhaite financer les travaux ayant une epargne personnelle, cependant je souhaiterai être protégé sur l´investissement que je vais mettre dans ce bien immobilier. Nous avions envisager une donation de la moitié de son bien pour que je puisse également etre propriétaire au yeux de la loi. Actuellement, nous avons déjà pris rendez-vous avec le notaire qui refuse la donation étant donné la garantie hypothécaire. La banque propose le rachat de la moitié de la part de monsieur, pour ensuite faire un emprunt travaux a un taux exorbitant. Ayant les fond necessaires pour faire les travaux,cette options ne nous convient pas. Nous avons egalement demarché une autre banque pour racheter le crédit a 2, avec une proposition de 2 credit, un immobilier et un travaux, avec un taux qui ne fait que grimper et double les frais. Quelle peut être la solution pour que la situation se regularise ?
Merci
Nb : nous somme pacsé
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Tout dépend de ce que vous entendez par "être protégé".

Le notaire ne peut en effet enregistrer une cession du bien s'il y a hypothèque (c'est le principe même de l'hypothèque). Et logiquement la banque n'a pas envie d'être privée de la moitié de sa garantie.

Vous parlez de conjoints, êtes-vous mariés comme l'indique ce terme ? Si oui, sous quel régime ?

Si le but est juste de retrouver vos fonds, un contrat de prêt fera l'affaire, contrat par lequel votre époux, partenaire de PACS ou concubin reconnaît avoir une dette envers vous.

Si l'idée est d'être propriétaire d'une partie du bien, cela dépend de votre statut matrimonial.

Par Rambotte

Bonjour
Quelle peut être la solution pour que la situation se régularise ?
Il n'y a rien à régulariser. Vous prêtez en bonne et due forme à votre partenaire, en stipulant bien les conditions de remboursement (avec ou sans intérêts, selon un échéancier ou à une date donnée, en prévoyant éventuellement l'exigibilité immédiate en cas de rupture du pacs...).

Remarque : pourquoi votre partenaire devrait-elle se dépouiller d'une moitié de son bien à votre profit ? Si l'objectif est que vous soyez tous les deux propriétaires indivis 50/50, il faut lui acheter une moitié du bien, pas vous la faire donner.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Oui Rambotte, c'est en effet une voie à étudier, que d'utiliser les fonds pour acheter une partie du bien et accorder une caution hypothécaire à la banque si elle est OK avec ce projet.

Avec ces fonds, le partenaire pourra financer les travaux.

Par ge05

Merci pour vos réponse.
Isadora, j'entends par être protéger en cas de séparation sur l'investissement financier pour les travaux.
Nous sommes pacsé sous le régime de l'indivision, mais nous envisageons effectivement un mariage au vu de cette situation. Je vais me renseigner sur un contrat de prêt.
Rambotte, je comprends votre remarque, les travaux s'élève à la valeur du prix d'achat de la maison brut, et si je rachète la moitié de sa maison nous n'auront plus les finances pour pouvoir la rénover car nous ne souhaitons pas faire de crédit travaux qui actuellement sont très elevé.