



Obtention d'un crédit à la propriété : demande d'informations svp

Par mathieu31

Bonjour à tous, actuellement propriétaire d'une maison, nous souhaitons faire l'acquisition d'un bien plus grand et avons signé récemment une promesse d'achat pour une maison plus grande.

Le parcours est complexe car nous n'avons pas pu encore vendre notre bien actuel et les principales banques contactées par le courtier refusent de nous accorder un prêt relais sans un apport suffisamment conséquent.

Suite à cette situation nous sommes parvenus à lever un apport de 130.000 euros via des prêts familiaux (à taux zéro) et avons présenté notre dossier à la banque dont nous sommes clients depuis plusieurs années.

Moyennant un montage financier légal et suite à sa validation par le conseiller bancaire lors d'un entretien de deux heures, nous pensions pouvoir obtenir le prêt nécessaire à l'achat de la nouvelle maison. Cet entretien s'est soldé par une simulation de prêt édité par le banquier.

Il y'a deux jours, ce "conseiller" est revenu sur sa décision prétextant que les prêts familiaux dont nous lui avons parlé étaient "trop risqués" et "s'apparentaient à des crédits impliquant des endettements supplémentaires conduisant une hausse du taux d'endettement"

Il me semble que cela relève pourtant de la sphère privée et personnelle et ne regarde en rien les banques..

Dans cette situation et compte-tenu du délai imposé, que me conseillez-vous svp?

- Un virement bancaire direct de la part de nos proches de compte à compte est-il possible sans être imposable? Dans ce cas nous reformulerions notre demande auprès des banques en précisant qu'il s'agit de "donations" et cela permettrait de bénéficier de l'apport mentionné (130.000 euros).

-À ce stade doit-on changer de banque et peut-on encore espérer une validation de notre dossier si nous procédons suivant la démarche expliquée au-dessus?

Merci par avance pour vos conseils précieux.

Mathieu

Par ESP

Bonjour

Concernant ces prêts familiaux, la banque n'est pas en tort en considérant qu'ils sont remboursables et alourdissent votre situation.

Sur quelle prévision de remboursement, vous ont-ils accordé cette aide ?

Par Isadore

Bonjour,

Dès lors que vous sollicitez un prêt bancaire, il n'y a plus grand chose de privé concernant vos finances. Vous devez répondre honnêtement aux questions concernant vos autres crédits.

Si vous mentez à la banque sur votre taux d'endettement, en faisant passer des prêts pour une donation, vous vous rendez coupables de fraude. Tant que vous serez capables de faire face à vos obligations, ça pourrait passer.

Mais au moindre problème, vous risquez une déchéance du terme (obligation de rembourser immédiatement tout le

capital emprunté), sans compter que l'assurance ne prendra rien en charge et que vous ne serez pas éligibles à un dossier de surendettement (mauvaise foi).

Par ailleurs si ces sommes sont déclarées comme donations dans le compromis et l'acte de vente, ce seront officiellement des donations. Le jour où le fisc les découvrira, il faudra les déclarer et payer les éventuels frais de donation. Ce sera également rapportable à une éventuelle succession.

Si vous faites inscrire dans un acte notarié (le compromis) ou produisez des attestations de vos parents que cet "apport" vient de donations (des faux, donc risques de poursuites pénales), une banque n'a pas de raison de ne pas vous croire. Donc oui, ça passera si le reste du dossier est bon.

Et ça continuera à passer tant que vous ne vous ferez pas attraper par la banque en train de rembourser une de ces "donations", ou ne finirez pas dans une situation où les créanciers auront connaissance de votre état d'endettement réel...

Par mathieu31

Merci pour ces premières réponses concernant la situation. Ce qui m'étonne c'est le changement de décision du banquier qui a pourtant tout calculé devant nous et dont le résultat indiquait un taux d'endettement conforme à la validation du dossier.

Un ami m'a parlé du fait que de leurs vivants, des membres de la famille pouvaient donner jusqu'à 130.000 euros individuellement et que ces donations étaient non imposables. Si ces sommes sont transférées sur notre compte, les échéances de remboursement et les modalités peuvent rester entre notre famille et nous non? Je ne comprends pas bien le revirement de situation du banquier qui nous dit rouge un jour et bleu le lendemain..

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le conseiller qui a fait la simulation s'est avancé à tort, ce n'est pas lui qui décide pour l'attribution d'un prêt.

Les critères des banques se durcissent chaque jour et il n'y a pas de "droit au prêt".

Vous pouvez démarcher plusieurs banques et éventuellement un courtier.

Normalement la condition suspensive vous protège et vous pourriez si vraiment ça ne passe pas vous désister de cet achat un peu trop ambitieux.

Ensuite vous procéderez à la vente de votre bien, quitte à prendre une location quelques mois plutôt qu'un prêt relais.

Par isernon

bonjour,

dès l'instant, ou l'organisme de crédit doit s'assurer de la solvabilité du candidat emprunteur, votre patrimoine et vos revenus ne relèvent plus de la sphère privée.

c'est actuellement une mauvaise période pour les emprunts immobiliers qui sont limités à une durée de 25 ans et à 35 % des revenus.

l'augmentation du loyer de l'argent liée aux conditions ci-dessous rendent les banques très sélectives pour accorder des prêts.

les prêts familiaux restent des prêts qui doivent être intégrés dans les 35 %.

Les dons manuels doivent être déclarés par le donataire au trésor public.

salutations

Par Isadore

Les donations d'une somme d'argent en une fois (je ne parle pas des rentes) ne sont pas imposables sur le revenu. Mais après un abattement qui dépend du lien de parenté, elles sont soumises à des droits donation.

A l'heure actuelle, un parent peut donner 100 000 euros tous les 15 ans à son enfant sans être taxé. Pour un frère ou une sœur c'est 15 932 euros. Selon les situations, il peut y avoir des abattements supplémentaires ou différents.

Le "peuvent rester entre notre famille et nous" c'est comme le "je me porte caution pour plusieurs personnes parce que j'ai confiance". Comme je l'ai dit, tant que ça se passe bien et que vous ne vous faites pas attraper, oui, ça va rester entre vous.

Dans ce genre d'affaires, les ennuis commencent avec les problèmes : un décès, une perte de solvabilité liée à un licenciement, un accident entraînant une invalidité... Sans preuve du prêt, si vous décédez ou êtes placé sous tutelle, la famille qui aura officiellement fait une donation va s'asseoir sur le remboursement du prêt.

Si vos familles ont une preuve du prêt et tentent de le faire valoir, ça va être difficile de le dissimuler à la banque.

Pareil, si un membre de votre famille meurt ou est placé sous tutelle, son tuteur ou ses héritiers ne seront pas obligés d'être arrangeants (le tuteur a même le devoir de recouvrer la dette).

Bref, il va être très dangereux pour vous de laisser une trace écrite de ces prêts familiaux (donc de votre mensonge au banquier), et très dangereux pour le créancier de ne pas avoir de reconnaissance de dettes (donné, c'est donné).

On a beau avoir confiance, quand on risque de finir à la rue avec un handicap lourd, ce n'est pas évident de faire son devoir et de ne pas dire à son frère "pour tes 30 000 euros, tu vas te brosser".

La majorité des gens qui ont un ami qui s'est porté caution, ils restent dans l'appartement jusqu'à avoir trouvé une solution de secours, et si plus tard ils restent insolvable ils ne le remboursent pas. Ils ne vont ni vivre à la rue ni s'arrêter de manger pendant des mois pour se montrer dignes de la confiance de leur ami.

Le mieux est que ces proches vous donnent pour de bon ces 130 000 euros.