



## Emprunter à deux, mais être propriétaire seul (avec testament ?)

-----  
Par 1stFoolproof

Bonjour,

Je souhaiterais savoir si les banques/notaires pouvaient accepter qu'un couple par exemple marié, puisse emprunter tous les deux (pour faciliter l'acquisition, par exemple si l'un est indépendant), mais que la propriété reviendrait qu'à une des deux personnes, à cause de soucis liés à l'héritage de l'autre personne ?

Sinon, quelles solutions existeraient pour emprunter à deux, sans que l'héritage familiale de l'autre personne ne s'interpose à notre héritage communs (favoriser par exemple les enfants du couple avant les autres) ?

Cordialement,

-----  
Par kang74

Bonjour

Si vous pouvez détailler cette histoire d'héritage , qu'on comprenne un peu le contexte, ce serait pas mal .

La banque veut des garanties mais il peut déjà y en avoir.  
De plus quelle est votre régime matrimonial ?

favoriser par exemple les enfants du couple avant les autres) ?

Quels autres ?

-----  
Par 1stFoolproof

Oui navré, je ne voulais pas trop m'étaler dessus car l'historique est compliqué et peut être dur à comprendre/accepter sans connaître le contexte derrière.

Pour l'instant il n'y a pas encore de mariage, mais ce serait à priori sous contrat pour séparer nos biens, lié au fait que l'autre personne a déjà 3 enfants d'une précédente union pour laquelle ça s'est malheureusement mal terminé. Suite à notre souhait de fonder notre propre famille, j'aimerais étudier les cas où il serait possible de devenir tous les deux propriétaires, sans pour autant qu'à mon décès une grande partie ailles à ces autres enfants.

L'idée est donc de savoir : est-il possible d'être propriétaire à deux ou de faire un crédit à deux, sans pour autant que les enfants de l'autre personne n'héritent des 3/4 de sa propre part, au détriment de ses nouveaux enfants ?

-----  
Par kang74

Donc au final il ne s'agit pas d'un rachat de soulte de biens propre ( qui expliquerait cette man?uvre)?

A votre décès votre part ira à vos enfants , la sienne au siens .

Et on peut protéger le conjoint survivant par un usufruit qui fera qu'il pourra habiter le bien jusqu'à son décès .

C'est la solution la plus simple .

Par contre que l'un finance seul un bien commun, voire à l'autre, ou que les deux financent un bien qui ne sera qu'à un

seul ne change pas le fait qu'au divorce, ou au décès, on puisse réclamer une créance sur ce fait .

Et bon la banque n'acceptera de prêter des fonds si elle n'a pas de garantie suffisante : donc prêter sur les revenus de votre mari alors qu'il n'aura aucun droit sur ce bien si il est à votre seul nom, sachant qu'en cas de divorce non seulement vous devrez les traites mais aussi une créance à votre mari ... bon ben voilà, ils seraient masos ...

-----  
Par 1stFoolproof

Ce serait justement à mon nom (je serais le mari, pas la femme), l'idée serait qu'elle puisse participer à l'acquisition du crédit du fait que cela serait plus simple qu'ils acceptent (plutôt qu'étant seul et indépendant), qu'on participe donc à 2 à l'acquisition, mais que je sois seul propriétaire afin que ses enfants n'héritent pas des 3/4 de sa moitié, ce qui pourrait engendrer des conflits. On avait pour ça pensé à faire un acte ou un testament (je ne suis pas de la partie, l'usufruit j'imagine) indiquant que si je décède, elle pourra continuer d'y résider. Est-ce que cela peut fonctionner ? Dans l'idée la banque aura la garantie de plus de revenus.

-----  
Par kang74

Et je viens de vous expliquer que si elle finance votre bien, vous devrez une créance à elle au divorce ou à ses héritiers ...

C'est pourquoi la banque, sur ce postulat, aura une certaine réticence à accorder un emprunt sur deux têtes alors qu'il n'y a qu'un propriétaire, pas forcément bien solvable pour pouvoir se retourner lui en cas d'impayés si divorce (Madame , sans avoir l'avantage d'avoir des parts de ce bien, pourra sans risque ne plus payer), propriétaire qui devra déjà une créance à son ex pour avoir financé un bien avec ses fonds .

En résumé, si vous voulez acheter seul, trouvez le moyen de payer seul en empruntant officiellement seul ( quitte à ce que votre conjointe soit caution) : vous pourrez faire une donation au dernier vivant à votre conjointe pour qu'elle puisse habiter le bien jusqu'à son décès .

Sachant qu'un testament n'a de valeur tant qu'il n'y en a pas un de nouveau ( donc ce n'est ni une garantie pour la banque ni pour votre conjointe).

Vu que vous n'êtes pas encore mariés, peut être faut il réfléchir à d'autres contrats de mariage ?

Ou à vivre sous des cieux plus favorables au fait de déshériter certains enfants ...

-----  
Par 1stFoolproof

Merci pour votre retour, ça confirme donc ce que je pensais et à priori le contrat de mariage qui sépare nos biens serait le seul s'approchant de cela.

-----  
Par kang74

Ben non puisque un régime de séparation de biens ou l' autre finance par prêt le bien d'un seul, logiquement cela va poser problème quand on fera les comptes et il y aura droit à une créance ... Qu'importe qui a vraiment mis l'argent pour le paiement de ce prêt .

Le prêt au nom des deux prouvera que les deux ont choisi de dire qu'ils étaient deux à payer .

Alors que si prêt sur la tête du propriétaire, pas de souci, même si l'autre participe au financement

-----  
Par isernon

bonjour,

en principe, la garantie du prêt est le bien financé, si vous empruntez à 2 avec une clause de solidarité et que le bien n'appartienne qu'à un seul propriétaire, un des emprunteurs n'a pas de garantie, dans une telle situation, je ne suis pas certain que vous trouviez un prêteur qui préfère une garantie sur 2 têtes que sur une seule.

salutations

-----  
Par AGeorges

Bonsoir 1stFP,

En fait, votre première question n'est liée qu'à une solution que vous avez déjà imaginée pour résoudre la seconde.

F à 3 enfants

M n'a pas d'enfant, mais souhaite en avoir 'n' avec F.

Or, la seule solution à la seconde question est que F n'ait pas d'héritage. Tout héritage de F sera partagé à parts égales entre ses 3+n enfants.

Par ailleurs, le seul 'système' qui permet à l'un de ne pas demander de participation à l'autre est le concubinage. Dans ce cas, par exemple, si Madame donne de l'argent à son ami pour payer une partie du logement, cela ne crée pas de dette.

Encore faudrait-il vérifier si les enfants de Madame ne pourraient pas réclamer au titre de la spoliation d'héritage.

Voyez enfin que, dans une famille recomposée, d'une part vous pouvez un peu, selon les ressources de chacun, déséquilibrer l'indivision. Les enfants communs auront donc l'héritage de leur père à son décès (par exemple une grosse moitié), et par contre, l'héritage de la mère sera partagé en 3+n. Les enfants de la mère seront donc défavorisés par rapport au couple. et si vous faites 60/40 (60 pour M), il le seront encore plus.

Entre nous, quand vous serez tous deux décédés, cela n'aura plus grande importance, et il est aussi bien de bien éduquer vos enfants pour qu'ils se suffisent à eux-mêmes plutôt que de compter sur un héritage. D'autant qu'avec l'allongement du temps de la vie, ils attendront longtemps, en moyenne !

Et bien sûr, il faudra protéger le logement commun des appétits possibles des enfants avec un usufruit ...

-----  
Par ESP

Bonjour

Dans un tel cas, lorsque l'ordre des décès est aléatoire, le mieux est peut-être la constitution d'une SCI, qui permet au couple de ne pas se soumettre au régime de l'indivision.

La SCI empruntera, avec vos cautions comme garantie.

Parlez-en avec votre notaire, qui saura vous conseiller dans la répartition des parts.

Une donation de parts de l'un à l'autre sera toujours possible plus tard.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir ESP,

La création d'une SCI va seulement déporter le problème au niveau du partage des parts de ladite SCI. Cela n'empêchera en rien les 3 enfants du premier lit de récupérer lesdites parts (qui leurs sont dues).

Pour moi, le seul bien qui 'disparaît' avec le temps et le décès, c'est l'usufruit.

Si l'ordre des décès était F puis M, vous pourriez acheter en démembrement. M est nu-proprétaire et F usufruitière.

Au décès de F, il n'y a plus rien et les 3 enfants n'héritent de rien.

Si M décède en premier, ce sont les enfants communs qui héritent de la nue-proprété mais quid du conjoint survivant (et donc de ses enfants) ?

-----  
Par ESP

Dans tout les cas, l'aléa est caractérisé par l'incertitude relative à la vie humaine, c'est ce que je dis plus haut.

Si notre visiteur veut acheter et qu'il faut 2 emprunteurs, il y a l'exigence d'être 2 pour acheter.

Concubinage, pacs, séparation de biens, ma préférence a toujours été pour la sci plutôt que l'indivision.

Ensuite on peut par exemple faire du démembrement croisé, des donations, mais il sera quasi impossible de répondre à la préoccupation évoquée dans le sujet.