Prêt relais en indivision

Par VALRANTZ

Bonjour,
Mes parents ont fait une donation de leur résidence principale à mon frère et moi il y a 20 ans avec usufruit à notre maman jusqu'à son décès.
Mon père vient de mourir et Maman veut quitter la maison et être reloger dans un appartement que nous avons d'ores et déjà visité et voulons acheter.
Mais la maison n'est à ce jour pas vendue !
Avec l'héritage de notre père, mon frère et moi pouvons financer 70% du bien. Pour les 30% restants nous voudrions prendre un prêt-relais. Comment devons-nous faire ? Est possible en indivision ?
Merci par avance pour votre réponse.
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut consulter une ou plusieurs banques/courtiers.
Tout est possible à condition d'avoir les revenus qui correspondent aux critères d'endettement.

Par AGeorges

Bonjour Valrantz,

Récapitulons :
- De par la donation, vous avez acquis la nue-propriété de la maison de vos parents,
- Votre mère, votre frère et vous êtes d'accord pour la vendre, mais vous ne trouvez pas d'acheteur (pour l'instant),
- Nonobstant, vous déclarez disposer d'autres composantes de l'héritage de votre père. Je ne vois pas comment cela est possible si votre mère a l'usufruit à 100% :
Avec l'héritage de notre père, mon frère et moi pouvons financer 70% du bien
Pour mémoire, au statut de nus-propriétaires, vous ne disposez d'aucun élément de l'héritage de votre père. La seule possibilité serait d'avoir reçu de l'argent hors héritage, comme une assurance-vie chacun.

Il faudrait donc donner une autre origine pour ces 70%. Cela peut être secondaire, mais pas forcément car solliciter une banque va générer quelques questions. Si vous donnez des réponses qui paraissent curieuses, votre dossier risque d'être rejeté.

Maintenant, supposons que ces 70% soient clairs. Votre fratrie, seule, ou avec votre mère, veut acheter un appartement. Il ne vous manque que 30% du financement, sachant qu'en plus, vous avez une maison.
Ma recommandation serait de prendre un prêt normal, à trois.
Vous avez plein de garanties pour la banque. Trois têtes, un bien en pleine propriété (la maison) et un bien financé à 70%. Je ne vois pas une banque rejeter votre dossier.
Vous pouvez aussi négocier ce prêt sans pénalité de remboursement anticipé.
Tout cela se discute avec la banque.

Dans le principe, le prêt normal, sur durée courte, commence à rembourser le capital sensiblement dès la première mensualité et de plus en plus fortement alors qu'un prêt relais ne vous fait payer que des intérêts, le Capital restant dû en totalité à la fin du prêt.

Le bilan global est très nettement en défaveur du prêt relais. On n'utilise ce dernier qu'en cas de revenus importants, et lorsque l'on a déjà un autre prêt en cours ou prévu pour le logement visé, ce qui n'est PAS votre cas.

Vous devriez pouvoir établir vous même la démonstration de cela. Allez voir deux banques, demandez un crédit immobilier standard à l'une, pour les 30%, et un prêt relais à l'autre, et comparez les taux et les coûts globaux.

Par VALRANTZ

merci beaucoup pour vos précisions. cela m'éclaire grandement.
cordialement,