Un prêt consenti par un enfant

Par Tatooetugo

Bonjour

Je possède un terrain j ai un apport mais je dois emprunter un complément. Ce complément ne me permettra pas d avoir plus de 50 M2 habitable + 1 garage indispensable.
Mon terrain sera inconstructible dans moins de 2 ans. Je dois donc faire quelque chose de ce terrain avant de le perdre.

Réaliser 50m2 d habitation c est perdre un potentiel important de ce terrain.

Mon fils m a proposé ceci :
Il emprunte une somme sur 10 ans les paye et vit dans la moitié de la maison. Cette somme m aidera à construire plus grand et a valoriser mon patrimoine.

Peut il exister un contrat qui fasse qu à mon décès mon fils récupéré ce qu il a payé ? Une sorte de prêt que ma succession lui remboursera.

Je précise que actuellement je vis en colloc avec 2 de mes enfants adultes. C est le seul moyen que nous avons trouvé pour ne pas vivre misérablement en se partageant les frais.

Notre idée est elle réalisable ou farfelue? Ou bien y a t il des points négatifs que je n' ai pas vu.

Merci de votre réponse.

Cdt.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous pourriez acter que par cet apport financier votre fils devient propriétaire d'une part de cette maison.
Surtout s'il y habite, ceci lui évitera une taxe sur la plus-value en cas de revente future.
Consultez votre notaire.

Par Tatooetugo

Ok
Je ne savais pas si c était possible , je vais prendre rdv. Merci.

Par AGeorges

Bonjour Tatooetugo,

Désolé, cela ne peut fonctionner ainsi :

Selon la loi, la « propriété du terrain emporte la propriété du dessus et du dessous ». Cela signifie que lorsqu'une maison est construite sur un terrain, elle appartient au propriétaire de cette parcelle.

Donc, même si votre fils vous aide, vous serez seul propriétaire de la maison.

Par contre, vous pouvez peut-être essayer d'établir une indivision sur le terrain avec votre fils. Par exemple en lui donnant ou en lui vendant 50% de la pleine-propriété sur le terrain.
Dans ce cas, la construction appartiendra aux deux, à parts égales (par exemple).

Si vous faites un don à votre fils, selon la valeur du terrain, il faudra regarder les abattements pour éviter les droits. Si vous vendez les 50% de PP, l'argent de votre fils viendra augmenter votre disponible pour construire une maison plus grande, et dans le principe, étant propriétaire du terrain à 50%, il deviendrait AUSSI propriétaire de la maison ... à vérifier.

Par janus2

Mon fils m a proposé ceci :
Il emprunte une somme sur 10 ans les paye et vit dans la moitié de la maison. Cette somme m aidera à construire plus grand et a valoriser mon patrimoine.

Bonjour,
Je doute qu'une banque accepte de consentir un prêt qui ne serait pas garanti par le bien financé (puisque votre fils n'en serait pas propriétaire).

Par Tatooetugo

Je ne peux dire ce que répondra la banque.
Il s agit de sommes "modestes" , c est à dire 50000? sur 10 ans ce qui revient à 500? par mois environ. Pour les premiers renseignements personnels que j avais eu pour moi, ils ne me demandaient ni hypothèque ni caution.je ne sais pas si la banque prêtera dans les même conditions à mon fils.
Le mieux sera que je pose la question à la fois au notaire et à la banque.

Si ce terrain n avait pas perdu sa constructibilité, je me serais posé bcp moins de questions, mais là, tout doit être ficelé avant que ce ne soit trop tard.

Merci de votre temps et de vos réponses.

Par AGeorges

Re,

Il est possible de trouver des prêts à la consommation sur 10 ans, mais le taux est généralement élevé, et la banque peut le refuser si elle considère les garanties comme insuffisantes. Par exemple côté "sécurité de l'emploi" qui favoriserait un CDI dans l'administration par rapport à un CDD dans le privé ...

Autre remarque, si votre fils participe à une maison plus grande et que, de ce fait, il pourra y habiter, son argent n'est pas vraiment une dette à votre égard mais SON investissement pour SON logement.
De toutes façon, en tant que fils, il héritera de vos biens, au moins partiellement, et si les sommes en jeu ne sont pas trop élevées, il bénéficiera de l'abattement.
Enfin, les aspects succession peuvent se régler au fil du temps ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Il emprunte une somme sur 10 ans les paye et vit dans la moitié de la maison. Cette somme m'aidera à construire plus grand et a valoriser mon patrimoine.

C'est l'esprit du bail à construction défini aux articles L251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Un tel bail, d'une durée minimale de dix-huit ans, est constitutif d'un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué. Un emprunt bancaire immobilier est parfaitement envisageable dans ce contexte.

Mais il y a d'autres possibilités, dont la copropriété que, personnellement, je ne recommande pas.

La formule adaptée est à étudier avec le notaire ainsi qu'avec l'organisme financier susceptible d'accorder un prêt. Il existe des banques plus particulièrement orientées vers l'immobilier qui seront mieux disposées que d'autres à étudier le financement d'un montage un peu particulier.

Par Tatooetugo

Non en effet l enjeu ne sera pas élevé.

J ai 4 enfants, la part de chacun fera bien moins de 100000? chacun. Peut-être 70/75000?.

Et en enlevant cette histoire d emprunt à la banque : est ce qu un enfant peut prêter à sa mère et être remboursé sur la succession ?

En tous cas merci.

Par Tatooetugo

C'est l'esprit du bail à construction défini aux articles L251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Un tel bail, d'une durée minimale de dix-huit ans, est constitutif d'un droit réel immobilier qui peut être hypothéqué. Un emprunt bancaire immobilier est parfaitement envisageable dans ce contexte.

Ok, je vais retenir l idée et me renseigner un peu plus aupres du notaire, il aura peut-être des idées. En tous cas, vous n en manquez pas.

Merci.

Par yapasdequoi

est ce qu un enfant peut prêter à sa mère et être remboursé sur la succession ?
C'est possible, s'il est d'accord d'envisager la possibilité que la succession soit vide ...
En plus il emprunte à votre place, donc ce n'es pas lui qui prête, c'est la banque.
Bref des frais qui s'additionnent pour un montage coûteux et sans garantie.

Le notaire va vous aider à trouver mieux, surtout qu'il ne faut pas non plus léser les autres enfants.

Par AGeorges

Bonsoir,

Le bail à construction me pose quelques difficultés.
Qui serait titulaire de ce bail ?
Le fils ?
Dans ce cas, c'est le fils qui devra faire construire la maison tout seul puis payer toutes les charges, y compris celles du terrain. Ce qui n'est pas l'objectif ici.
Article L-251-4
Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

A moins que la convention prévue au L-251-2 ne permette de distribuer ces charges selon les droits de propriété ?
Il me semble pourtant que ces droits de propriété ne prennent valeur qu'à la fin du bail (incertain).

Par yapasdequoi

Il reste une piste via une SCI ?
Alors la SCI serait bénéficiaire du bail à construction, et financée par chaque associé à hauteur de sa contribution.
Et ensuite la SCI pourrait sous-louer aux 2 associés ? Après je ne sais plus.

Par Tatooetugo

Merci à tous.

Non la succession ne sera pas vide. C est dans le but d en augmenter le capital que je me pose ces questions. Au pire si je ne peux faire plus grand il y aura un grand terrain, non divisible, devenu zone naturelle avec une petite maison de 50/60m2.

Je vais déjà voir la banque : ce qu elle me propose.

Puis le notaire pour voir si il a une idée.

Une autre possibilité serait d emprunter plus en incluant dans les revenus futurs un loyer, du fait de la " location" d une partie de la maison. Il suffit de la concevoir pour que ce soit une seule maison mais avec 2 appartements mitoyens.
Encore bcp de travail pour mes méninges.

Cdt

Par AGeorges

Bonsoir,

Si le seul sujet est de rembourser, sur la succession, un prêt fait par un des héritiers, il peut suffire de faire un testament et de léguer la quotité disponible à cet enfant-là.

Il resterait à voir si le montant de la QD équilibrerait le prêt reçu. Si un complément est nécessaire, une simple reconnaissance de dette ne pourrait-elle pas combler la différence ?

Par Tatooetugo

Oui, j avais pensé à un truc officiel signé chez le notaire. Le but est que cet argent m a été avancé et doit être rendu. Et que je ne pourrais sans doute pas reemprunter pour lui rendre, car la date fatidique des 75 ans me coincera, mais il me semble normal de lui rendre cet argent. Après on va me dire qu il a été loge gratuitement mais ça ne sera pas le cas, il y aura des charges, des travaux d entretien et puis moi, pour m'éviter les hepad le plus longtemps possible. Bref, tout ça est en réflexion, mais je dois y penser.

Merci à tous de vos idées.

Par AGeorges

Pour vous donner une idée de calcul :

Pour une maison VENDUE 300.000? NET

Part des 4 enfants, ensemble : 3/4, soit 3/16 pour chacun
Quotité disponible max : 1/4 pour le prêteur

Pour chaque enfant non prêteur : 56.250?
Pour le prêteur : 56.250? + 75.000?

Dans ce cas, ce dernier aura des droits à payer. La somme de 75.000? est arbitraire, en fait cela dépend de combien il a prêté. Et on est ici dans le cas d'une quotité disponible maximale.

Si c'est trop, vous pouvez réduire la QD, par exemple à 40.000?. (rappelez-vous, c'est vous qui décidez par testament)

Dans ce cas, les 3/16 valent 65.000 pour chacun des trois enfants et 65.000+40.000 pour l'enfant payeur. Dans cette solution, les droits restent très faibles pour le dernier et sont nuls pour les autres.

Cette solution permet, comme vous l'avez demandé, que l'enfant qui vous a prêté de l'argent soit indemnisé quand vous disparaitrez. Elle ne fait intervenir rien d'autre. Vous êtes propriétaire du terrain, vous serez également propriétaire de la maison. Vous y logerez qui vous voulez et personne ne pourra ni vous contester la propriété ni vous obliger à vendre. Et si des besoins de financement particuliers apparaissent, vous aurez de quoi faire face, même si cela diminue la part qui restera à vos enfants.

Sauf point que je n'aurais pas vu.

Par Tatooetugo

Merci pour toutes ces explications détaillées.
Au niveau du prix de la maison on pourrait être dans ces eaux là, d autant que le prix des maisons aura évolué.
Merci bcp.