

Achat partielle d'une propriété.

Par **Grosson**, le **19/04/2019** à **12:01**

Bonjour,

Mon conjoint est propriétaire d'une maison actuellement en rénovation. Il a hérité cette maison de ses parents. Il a donc contracté un emprunt afin de racheter la part de sa soeur et pour financer les travaux.

Dans la mesure ou cette maison sera notre future résidence principale, je souhaite en acquérir une partie (10%). Oui c'est plus psychologique qu'autre chose mais je ne me vois pas vivre dans un lieu qui n' m'appartient pas.

Nous devons signer l'acte de vente il y a déjà 6 mois. Or dans la mesure ou un prêt est en cours, la banque me demande d'être cautionnaire à 100%. Ce que ne je souhaite évidemment pas car j'ai d'autres projet immobiliers. Je ne souhaite pas bloquer mes capacités d'emprunt pour 10% d'une maison.

Nous avons fait le tour des banques, toutes ont la même politique. Quel montage pourrions nous envisager ? la constitution d'une SCE ne serait-elle pas plus avantageuse ?

Il faut aussi préciser que les parents de mon conjoint ont gardé l'usufruit sur une partie de la maison (grange). PAR ailleurs, au moment du pret, la banque a exigé une hypothèque en raison de cet usufruit. Le bien ets donc grevé d'une hypothèque avec effet jusqu'a 2034.

Je précise également que nous ne sommes pas mariés mais Pacsés.

En bref un dossier bien compliqué... nous sommes perdus.

Je vous remercie si vous arrovez à nous aider à y voir plus clair.

Par **janus2fr**, le **19/04/2019** à **13:19**

Bonjour,

La maison venant en garantie du prêt de votre partenaire (et non conjoint), la banque peut effectivement refuser toute cession ou y mettre des conditions. Il n'y a pas de solution si votre partenaire veut conserver ce prêt.

Par **pragma**, le 19/04/2019 à 13:59

Bonjour,

En effet, vous apparaîsez dans l'acte et il n'est pas illogique que la banque vous demande votre engagement.

De plus, si la banque exige votre caution à 100% , n'est-ce pas parce que les seuls revenus de votre conjoint (pacsé) seraient insuffisants pour qu'il emprunte seul ?

De votre côté, comment financez vous cette acquisition de 10% ?

Par **youris**, le 19/04/2019 à 15:15

bonjour,

comme vous n'êtes ni mariés, ni pacsés, vous n'avez aucun lien juridique avec celui que vous appelez par erreur votre conjoint et qui est en fait un tiers.

si vous voulez vivre dans un bien qui vous appartient, mariez-vous sous le régime légal et faites entrer le bien propre de votre mari dans la communauté.

salutations

Par **janus2fr**, le 19/04/2019 à 16:03

[quote]
comme vous n'êtes ni mariés, ni pacsés

[/quote]

Bonjour youris,

Besoin de lunettes ???

[quote]
Je précise également que nous ne sommes pas mariés **mais Pacsés**.

[/quote]

Par **Grosson**, le 19/04/2019 à 16:07

Bonjour à tous,

Déjà, Merci pour vos réponse !..

En effet nous sommes actuellement pacsés. Mais nous projettons de nous marier.
Concernant le volet financier. Le salaire de mon conjoint est amplement suffisant pour couvrir cet achat puisqu'il a à l'époque emprunté seul et qu'il dispose encore aujourd'hui d'une capacité d'emprunt de 100 K€.

Pour ma part je finance cet acquisition cash.

Par **janus2fr**, le **19/04/2019 à 16:50**

Comme je vous le disais, le problème pour la banque est la garantie.

Aujourd'hui, si votre partenaire cesse de payer le crédit, la banque peut saisir la maison.

S'il vend une partie de ce bien, la banque ne pourra pas saisir la partie vendue.

C'est pour cela qu'elle s'oppose à une vente simple et demande à ce que vous vous portiez solidaire du prêt en tant que propriétaire indivise.