



Conserver ou sortir d'une SCI

Par **GIACOSA LAURENT**, le **12/09/2017** à **14:43**

Bonjour,

Mes parents, mon frère et moi même possédons une SCI dont les parts sont répartis ainsi

PAPA 20%

MAMAN 20%

FRÈRE 10%

MOI 50%

A savoir que ce bien est ma résidence principale

La situation: il y a un crédit en cours sur la SCI d'une durée restante de 17 ans avec des remboursements de 1 250€/mois pour un capital de 189 000€

La banque me propose d'emprunter à titre perso 178 000€ sur 20ans avec des mensualité d'environ 850€. J'apporterai les 11 000€ restants.

A savoir également qu'un taux de crédit sur une sci est plus élevé qu'un taux sur un prêt immobilier personnel d'où ma démarche actuelle.

Quelles solutions avons nous pour solder le prêt de la SCI pour passer sur un prêt immobilier à mon nom ?

Devons nous effectuer une vente ? une cession de parts ?

Si quelqu'un peut m'éclairer, merci d'avance

Par **Jerome BERNES**, le **14/09/2017** à **16:56**

Bonjour,

Si vous souhaitez acheter votre résidence principale à titre personnel, alors qu'elle vous appartient déjà au travers les parts de SCI, vous devrez payer les droits d'enregistrement (notaire) soit environ 9%; je ne pense pas que cette solution soit rentable si vous pensiez

refinancer votre prêt en rachetant à titre personnel.

Le moins couteux reste de racheter les parts de vos parents (cession de parts sociales) et de renégocier votre prêt SCI, certains établissements proposent des taux d'emprunt très intéressants, attention toutefois en cas de changement de banque vous subirez les frais de rachat du prêt (3% du capital restant dû) et les frais de garantie.

Jerome Berns
Avocat associé
Selas Lexiconseil
Jbernsavocat@gmail.com