



## Emprunt immobilier à un particulier ?

Par **Jeanliubov**, le **23/10/2013** à **19:21**

Bonjour,

Un ami aimerai me vendre une maison (~200 000€) pour s'en "libérer", mais en la laissant à une personne de confiance.

Or je n'ai que très peu de moyens financiers, vu mes engagements je suis déjà au delà des 30% d'endettement autorisés. Mais je pourrais lui verser ~300€ / mois.

Est-il possible de déclarer dans l'acte d'achat, chez le notaire, de m'engager à payer le vendeur en lui versant directement 300€ mensuels pendant le nombre d'années nécessaire pour m'acquitter de la "dette", y compris les intérêts à un taux du coût de la vie (~2 à 3%).

Merci pour vos réponses.

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **19:28**

En théorie oui, en pratique avec un taux de 1,8% la durée pour rembourser 200 k€ avec 300 €/mois est de... l'infini.

Et même sans intérêt il faudrait plus de 55 ans.

Par **Jeanliubov**, le **23/10/2013** à **20:17**

Merci pour votre réponse.

En effet, je devrais l'acheter moins cher alors ?

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **21:12**

Par exemple, si votre ami est d'accord. Mais si le prix se révélait notoirement inférieur au marché, l'administration pourrait requalifier la vente en donation déguisée, avec 60% de droits sur le différentiel, plus les pénalités. Si votre ami a des héritiers, ils pourraient aussi vous demander des comptes.

Par **Jeanliubov**, le **23/10/2013** à **21:17**

Ok, merci.

C'est impressionnant : 60% pour la donation !

C'est curieux qu'un ami ne puisse faire de "cadeau immobilier" à un autre ami ?

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **21:42**

60% c'est le tarif entre tiers, lorsqu'il y a des liens familiaux c'est moins.

Le seul cadeau immobilier que l'on puisse faire gratuitement à un ami c'est de lui prêter un logement. On peut aussi lui vendre à prix d'ami, mais pas trop...

Donc si vous n'avez pas les moyens de l'acheter, rien ne lui interdit de vous la prêter contre le seul paiement des charges. Il s'en libère tout autant.

Et vous pouvez même essayer de faire jouer la prescription acquisitive au bout de 30 ans, si vous vous présentez et comportez comme le propriétaire (notamment en payant toutes les taxes, dont foncières). Il vaudrait mieux cependant que votre ami soit au courant, si vous ne êtes un vrai...

Par **Jeanliubov**, le **23/10/2013** à **21:58**

Merci.

Mais le but de la vente est que cet ami soit libéré officiellement de toutes les charges et des travaux éventuels.

Par **JuLx64**, le **23/10/2013** à **22:01**

S'il est prêt à vous faire crédit sur 30 ans, il devrait à fortiori pouvoir vous faire confiance pour payer toutes ses charges à sa place...

Par **Jeanliubov**, le **23/10/2013** à **22:09**

En effet, mais il se sentirait + libre si c'était officiel.

Merci.