



## Emprunt mais donation

Par **Nicolas14**, le **16/12/2021** à **14:04**

Bonjour,

J'ai hérité de la maison de ma mère. Je suis actuellement avec quelqu'un en concubinage. Nous souhaitons emprunter à nos deux noms une somme d'argent afin de pouvoir rénover la maison de ma mère et y habiter. Néanmoins, il semblerait que je sois dans l'obligation de passer par le notaire pour faire une donation de la moitié de la somme de la maison de ma mère, donation qui aurait un coup important.

Est-il possible d'avoir une alternative à cette démarche ?

Merci.

Par **Marck.ESP**, le **16/12/2021** à **14:32**

Bonjour

La donation d'une partie du bien est une solution, mais effectivement, cela coûte cher en droits de donation si vous n'êtes ni pacsés ni mariés (droits de donation 60%)

Vous faire conseiller par un notaire pour inclure une clause, sachant que dans certains cas, le donateur a le droit de reprendre les biens qu'il a apporté, en cas de divorce.

Par **Tisuisse**, le **16/12/2021** à **14:46**

Bonjour,

En cas de divorce (rupture du mariage) ou en cas de rupture du PACS.

En effet, n'étant ni mariés ni pacsés, en cas de séparation votre compagnon ayant 50 % de cette maison, il serait en droit de vous en réclamer ces 50 % de la totalité de la valeur de votre maison alors que c'est un bien propre, bien de famille.

Imaginez cette hypothèse :

- valeur de la maison à l'heure actuelle : 120.000 euros

- montant total du prêt relatif aux travaux : 80.000 euros

- valeur de la maison après travaux : 200.000 euros donc part de Monsieur, en cas de séparation ou de divorce, 100.000 euros

or, cette part devait être ramenée à 50 % de 80.000 euros soit 40.000 euros. Voyez l'excellente opération financière réalisée par Monsieur. Non, non, ramenez la part à 40.000 euros de 200.000 euros soit 20 % seulement, pas 50 %.

Par **Nicolas14**, le **16/12/2021** à **15:29**

Bonjour et merci pour vos réponses.

Effectivement, nous envisageons de nous pacser mais le banquier et le notaire ont l'air de dire que le PACS ne changerait rien et qu'il faudrait tout de même faire une donation.

Or, comme vous le dites, la donation coûte chère et une séparation voudrait donc dire que je dois rembourser et la part de la maison et la part de l'emprunt.

Nous pensions qu'emprunter à nos deux noms suffirait. Nous nous étions dit que si jamais nous venions à nous séparer je garderai la maison puisque je l'ai eu en héritage et je rembourserais la moitié de l'emprunt. Ainsi, la personne avec qui je suis récupérerait l'argent qu'elle a mis dans le projet. Mais il semblerait que cela ne fonctionne pas et qu'il faut absolument passer par une donation pour pouvoir faire un projet ensemble dans cette maison.

Qu'en pensez-vous ?

Par **Tisuisse**, le **16/12/2021** à **15:37**

Ben non, le fait de donner 50 % de votre part (bien propre sur cette maison) sera inscrit sur l'acte authentique de propriété dressé par le notaire, et ce sera irréversible.

La notion de propriété est à séparer de la notion du financement, ce sont 2 choses totalement distinctes. Si vous empruntez à 2, il suffit que l'un des 2 ne paye pas sa quote part pour que la banque prêteuse réclame la totalité au 2e. Vous n'êtes donc pas protégé par cette notion de "bien propre".

Par **Marck.ESP**, le **16/12/2021** à **16:03**

Je disais plus haut...

**Vous pacser ou vous marier est donc à envisager...**

ABATTEMENT sur 80.724 euros et ensuite...

Moins de 8 072 €...5%

Entre 8 072 et 12 109 €...10%

Entre 12 109 et 15 932 €...15%

Entre 15 932 et 552 324 €...20%

Par **youris**, le **16/12/2021** à **17:57**

nicolas14,

vous ne faites pas donation d'une somme d'argent comme vous l'indiquez dans votre premier message, vous faites une donation de droit indivis d'un bien immobilier qui sera alors en indivision.

en matière immobilière, le titre prime la finance et vous êtes obligé de passer par un acte authentique que le notaire transmettra au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

l'organisme de crédit refusera de prêter à une personne qui n'a aucun droit dans le bien immobilier dont le prêt servira à le rénover, car, en principe, le bien financé sert de garantie à l'organisme de crédit. Le prêt comportera sans doute une clause de solidarité entre les emprunteurs qui permettra au prêteur en cas de non remboursement de solliciter n'importe lequel des coemprunteurs.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **16/12/2021** à **18:17**

PAR

[quote]

pour faire une donation de la moitié de la somme de la maison de ma mère

[/quote]

Notre visiteur veut bien dire la moitié de la maison, l'emprunt étant envisagé pour les travaux.