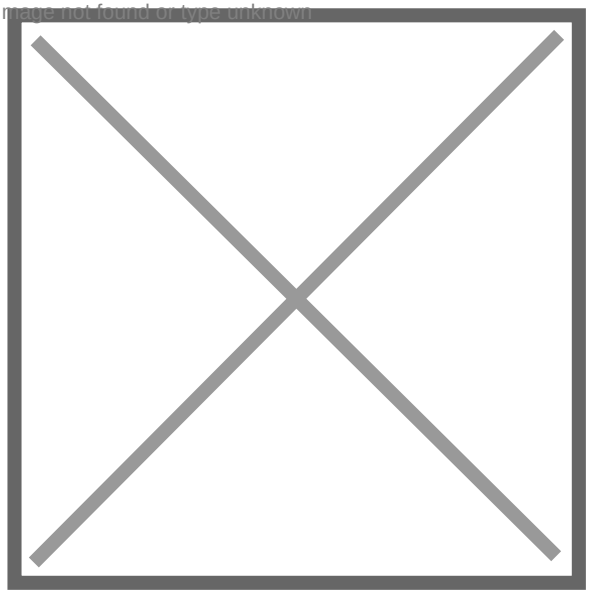
Image not found or type unknown



Constituer une sci familiale

Par **magniadanse**, le **31/01/2011** à **10:33**

Bonjour,
Propriétaires âgés de plus de 65 ans nous voudrions faire des travaux très importants (plus de 150.000 €).
Les banques sont très frileuses pour nous prêter vu notre âge. Nous pensons constituer une SCI familiale au capital de notre bien (devant notaire : frais de mutation de 8.000 € environ pour une valeur estimée de notre bien à 300.000 €)
Cette SCI emprunterait le montant des travaux et rembourserait le prêt par un loyer perçu par le locataire (bail établi)
Notre question est la suivante : est- une bonne idée ?

Sinon quelle autre solution pourrait-on envisager ? Nos moyens financiers sont très justes et nos enfants se sont déjà engagés dans leur projet immobilier.

Merci d'avance pour vos suggestions
Bonne journée à vous tous et toutes.

Par **mimi493**, le **31/01/2011** à **13:59**

La question à se poser est : si le locataire ne paye plus, si vous vous retrouvez sans loyer pendant des mois et des mois, pouvez-vous rembourser le pret ?
Vous devez avoir au moins 18 mois d'avance, pour tenir le coup en cas d'impayés.

Si les banques refusent de vous preter alors que vous avez des revenus et des biens immobiliers, pourquoi preteraient-elles à une SCI qui aura moins de revenus que vous et

moins de biens immobiliers ?

Par **magniadanse**, le **03/02/2011** à **11:02**

bonjour,

pourquoi ?
parce que le fonctionnement des banques est aberrant.
Elles préfèrent prêter à une Société à qui elle demandera la caution de tous les associés, plutôt qu'à des personnes physiques surtout si ces dernières ont atteint un âge non assurable ou à des prix exorbitants.(plus de 65 ans !!!!)

Maintenant une SCI qui a un bien immobilier (valeur du bien) a au moins 2 associés qui pourront également se porter caution (plus de garantie qu'une personne physique qui n'a que ce bien).

Comme cette SCI est familiale les loyers sont garantis donc la capacité de remboursement assurée.

Si nous avions eu moins de 65 ans, 60 ans, nous n'aurions aucun problème de dossier de crédit et nous ne serions pas obligés d'étudier cette éventualité

C'est pourquoi compte tenu de l'attitude des banques et voulant avancer dans un projet qui nous tient à cœur, nous cherchons les moyens de les forcer à nous aider

Sachant que nous offrons toutes les garanties voulues

merci de votre attention

Par **mimi493**, le **03/02/2011** à **14:37**

[citation]Comme cette SCI est familiale les loyers sont garantis donc la capacité de remboursement assurée. [/citation]
Ce n'est pas parce que c'est une SCI familiale que les loyers sont garantis.

[citation]Maintenant une SCI qui a un bien immobilier (valeur du bien) a au moins 2 associés qui pourront également se porter caution (plus de garantie qu'une personne physique qui n'a que ce bien). [/citation]
Ce qui est exactement pareil qu'un bien acheté par deux personnes, surtout s'ils sont mariés.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés