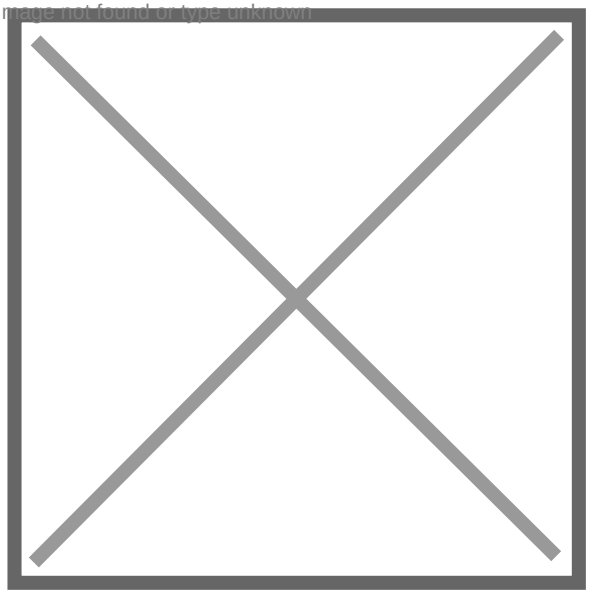
Image not found or type unknown



Donation d'une maison hypothèquée

Par **damoma**, le **04/05/2010** à **14:30**

Bonjour,
n'arrivant pas à vendre notre résidence principale, nos 2 enfants nous proposent de diviser le logement en 3 parties afin de les transformer en 3 appartements et chacun d'acheter 1 appartement

autre solution nous pensions faire donation de notre logement à nos enfants sachant qu'il y a une hypohèque sur ce logement dû à un rachat de crédit.
cette solution est-elle possible sachant que nos enfants s'acquitteraient du remboursement du prêt hypothèquaire

j'attends vos réponses merci

Par **Upsilon**, le **04/05/2010** à **22:54**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

les deux solutions sont possibles à priori. Concernant plus particulièrement la seconde solution, c'est envisageable mais avec l'accord de la banque.

Il faudra dans tous les cas impérativement que la banque accepte la mutation de propriété de l'immeuble sans se prévaloir de la déchéance du terme du prêt. Cela signifie que la banque accepte que vous donniez l'immeuble sans vous demander de rembourser le prêt en intégralité immédiatement.
Dans tous les cas, la donation ne remet pas en cause l'hypothèque prise au profit de la

banque, celle ci disposant d'un droit de suite lui permettant de saisir l'immeuble entre quelque main qu'il se trouve.

En revanche, concernant la délégation du prêt, il faudra que la banque accepte expressément un changement de débiteur, vous libérant et prenant comme débiteur vos enfants. Cela semble peu probable. A mon avis, il vaudra mieux prévoir dans l'acte de donation une clause qui oblige les enfants à vous verser le montant des échéances du prêt afin que vous puissiez rembourser la banque. Attention toutefois dans cette hypothèse, si le prêt est encore d'un montant important, cette charge pourrait engendrer une requalification de la donation en vente, laquelle ne serait pas taxée pareil qu'une donation !

A voir avec un notaire donc !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés