

Point de vigilance sur la notion de propriété effective

Préalablement à toute étude de financement, vous devez vous montrer vigilants sur les aspects juridiques de l'opération et tout particulièrement sur ce qui touche la propriété.

Voici 3 cas concrets :

Premier cas, un rachat de crédit :

Un couple de clients vous sollicite pour faire racheter un crédit mis en place par une banque concurrente il y a quelques années. A partir des documents récupérés, vous effectuez vos analyses de solvabilité. Vous pourriez faire une proposition de rachat. Au même titre que sur un financement initial, il est impératif de **vérifier au préalable que le bien que vous allez financer appartient aux 2 co-emprunteurs.**

L'examen attentif de l'acte de d'acquisition et du précédent contrat de prêt peut révéler de mauvais choix. Par exemple, un co-emprunteur qui ne serait pas propriétaire indivis du bien paierait pendant toute la durée du crédit. Mais en cas de séparation, il n'aurait droit à rien, sauf décision d'un juge saisi sur ce sujet.

Restez vigilants sur ces notions, même lors d'un rachat de crédit. **Le fait que l'opération ait déjà été financée par la concurrence n'en garantit pas la conformité juridique.** Respectez bien vos procédures de contrôles quel que soit le contexte.

Deuxième cas : Demande de crédit Relais :

Un couple vous sollicite pour l'acquisition d'une maison pour laquelle un compromis a été signé. Les clients vous informent avoir mis en vente la maison qu'ils habitent actuellement, ils vous ont même apporté une évaluation de ce bien par un agent immobilier pour vous permettre de monter un crédit relais nécessaire à l'achat de la nouvelle maison.

Une fois de plus, la première question à se poser est : est-ce que la maison mise en vente par vos clients leur appartient bien réellement ? **Il faut réclamer l'acte de propriété.**

Attention, vous auriez du mal à financer un crédit relais sur un bien détenu par une SCI dont vos clients ne seraient pas les seuls associés. Réclamez aussi le statut à jour de la SCI.

Restez vigilants et même lorsque la situation semble claire, vérifiez la cohérence de l'acte de propriété avec le projet.

Troisième cas : Prise d'hypothèque :

Un client fortuné souhaite acquérir un bien locatif dans le cadre d'une opération patrimoniale. Votre client souffre d'une pathologie qui ne lui permet pas de souscrire une assurance emprunteur.

Cependant, conformément à la **convention AERAS**, le crédit pourrait lui être accordé si votre client pouvait offrir une **garantie convenant à la banque**. Votre client vous propose donc de prendre une hypothèque sur sa résidence secondaire intégralement payée. Une fois de plus, cette résidence lui appartient-elle ?

En récupérant l'acte de propriété, vous découvrez que la résidence a été acquise en démembrement, votre client détient l'usufruit sur le bien, son fils la nue-propriété. Dans cette situation, le notaire demandera l'intervention à l'acte du fils nu-propriétaire pour formaliser son accord. Avant d'aller plus loin, demandez si ce sera possible, si l'entente familiale est bonne.

Une fois de plus, le bon contrôle de la propriété effective permettra à la banque de vérifier la faisabilité d'une opération et de conseiller efficacement son client.

Enfin, **rappelez-vous que la liberté de disposer de ses biens peut être limitée par la capacité juridique ou l'état de santé d'une personne**. La situation peut avoir changé depuis le premier prêt. Votre client, pleinement propriétaire de son bien, pourrait ne pouvoir le vendre seul s'il bénéficiait d'une mesure de protection de type curatelle par exemple.

Demeurez vigilants aussi sur ces questions.

- **Le premier point de vigilance dans le montage d'une opération immobilière c'est : « à qui appartient vraiment le bien ».**