



## Prêt mobilier entre frères

-----  
Par Sandrine10143

Bonjour

Mon beau frère a souscrit un prêt immobilier avec son frère pour l'achat d'une maison. Il l'a fait à l'époque dans le simple d'objectif d'obtenir son prêt. Donc seul mon beau frère a payé les échéances de ce prêt. Son frère ne résidait pas dans la maison. Aujourd'hui le crédit est remboursé entièrement.

Mon beau frère s'est renseigné pour racheter la part de son frère mais au vu des montants annoncés ne peut le faire.

Il est en mauvais terme avec la femme de son frère et à peur que si son frère "part" avant sa femme qu'elle lui cause du tort.

Mon beau frère a 3 enfants et souhaiterait que son frère devant notaire fasse don de sa part aux 3 enfants ?

Est ce possible ? Ou sinon quelle autre solution pouvez vous me conseiller

Je vous remercie

Sandrine

-----  
Par isernon

bonjour,

en matière de propriété immobilière ce qui compte, ce sont les droits de propriété mentionnés dans l'acte notarié d'achat de la maison, peu importe le financement.

dans votre message, vous indiquez que votre beau-frère s'est renseigné pour racheter la part de son frère ce qui semblerait indiquer que la maison est en indivision avec son frère.

pouvez-vous confirmer que la maison est effectivement en indivision ou non, et que le frère du beau-frère n'a jamais participé au remboursement du prêt ?

Lorsque le frère de votre beau-frère a signé cet achat était-il déjà marié ?

Salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le fait d'avoir partagé le remboursement du prêt n'implique pas que votre beau frère possède une part de ce bien. Il doit donc vérifier sur l'acte notarié qui est noté comme propriétaire : son frère seul ou bien lui et son frère.

D'autre part il ne peut pas obliger son frère à donner quoi que ce soit à ses neveux.

Et en cas de donation, l'épouse est probablement concernée car elle aussi propriétaire, sauf si c'est un bien propre. Et en cas de décès, elle est héritière de son époux.

Votre beau-frère doit consulter son notaire pour avoir une vision claire des possibilités.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Votre beau-frère W a acheté avec son frère Y une maison. Seul W a remboursé le crédit et vécu dans la maison. W souhaiterait racheter la part d'Y mais ne le peut pas.

W voudrait qu'Y donne sa part à ses enfants. Cela est possible, mais il faut prendre en compte plusieurs facteurs :

- les enfants seront propriétaires indivisaires de la maison, ce qui pourrait obliger un jour leur père à leur verser une indemnité d'occupation
- si Y a des enfants, vos neveux pourraient devoir les indemniser si leur réserve héréditaire a été entamée
- s'il n'a pas d'enfants, son épouse est héritière réservataire du quart de ses biens ; si jamais la réserve est entamée par cette donation, l'épouse aura aussi droit à une indemnité
- et bien sûr il faut que l'oncle Y soit d'accord pour cette donation (et la méchante épouse si c'est un bien commun, ainsi que les bénéficiaires s'ils sont majeurs)

Outre les frais de notaire (incluant diverses taxes et droits), il y aura des droits de donation à payer par chaque neveu à hauteur de 55 % après un abattement de 7967 euros. Cela veut dire que les enfants vont devoir verser au fisc environ la moitié de ce qu'il vous recevoir de leur oncle. S'ils ne peuvent pas payer, ils devront vendre leur part de la maison ou s'exposer à une saisie.

Si W ne peut pas racheter en une seule fois la part de son frère, il peut lui proposer une vente à terme, ce qui permettra d'étaler le paiement. Il lui versera chaque mois une mensualité jusqu'à avoir épongé sa dette.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Visiblement, il y a une indivision entre les deux frères W et Y, mais l'acquisition s'est faite financièrement que par W (à moins que Y ait aussi fait un apport pour aider).

La question principale est celle de la reconnaissance de cet état de fait par Y.

Dans ce cas, il peut y avoir un partage amiable de l'indivision entre W et Y, avec prise en compte de créances entre indivisaires, où W se retrouverait seul attributaire du bien, sans devoir payer une soulte à Y (à moins d'un apport par Y). Y n'ayant été qu'un prête-nom en vue de l'obtention d'un prêt, mais n'a rien déboursé, et s'est enrichi artificiellement.

-----  
Par Sandrine10143

Bonjour

Je vous remercie. Sur l'acte notarié les 2 frères sont propriétaires.

Je n'ai pas compris la dernière réponse au sujet du partage à l'amiable. Le frère de mon beau frère n'a pas d'enfant. Il n'a pas donné un centime pour cette maison.

Son frère a acheté la maison avant d'être marié.

Merci

Sandrine

-----  
Par Rambotte

Nous avons bien compris que Y n'avait pas d'enfant, et qu'il n'avait rien financé.

Il y a une indivision sur le bien. La sortie de l'indivision, ça s'appelle le partage.

Ici, la part indivise de Y a été acquise grâce au financement par W, ouvrant droit à une créance de W contre Y (Y a une dette envers W).

Donc si Y reconnaît la chose, le partage amiable peut se réaliser par l'attribution de la propriété entière du bien à W, sans que ce dernier ne doive quoi que ce soit à Y (sans avoir à racheter la part de Y) (et sans que ce soit vu comme une donation de Y à W).

J'ai repris les notations de Isadore : W = votre beau-frère, Y = son frère.

Si Y décède, sa veuve, héritière de la part indivise de Y, risque de ne pas accepter ce type de partage amiable.

-----  
Par Pierrejacques11

Bonjour,

L'attribution gratuite de la maison me semble risquée dans la mesure où W a occupé la maison à titre privatif, donc l'enrichissement de Y n'est pas artificiel.