



Cession des parts d'indivision contre remboursement du prêt

Par **mi56**, le **27/02/2015** à **15:20**

Bonjour,

Mon fils et son ex amie avaient acheté un appartement avec son apport à elle de 70000€. Elle a 60% et mon fils 40%. Ils ont fait un prêt de 230000€ avec 50% chacun de remboursement. Ils se sont séparés, ils ont signé chez le notaire un protocole d'accord comme quoi mon fils lui cédait ses parts en l'échange de quoi elle s'engageait à payer le remboursement de prêt de mon fils. Maintenant au bout de 16 mois la banque n'accepte pas la désolidarisation, alors que nous pensions que tout était fait avec le notaire et l'avocat. Est-ce qu'elle doit impérativement racheter le prêt ou sinon s'agirait-il d'un don de la part de mon fils puisqu'elle s'est engagée à signer ce protocole, dans ce cas elle aurait 60% à payer aux impôts... Que pouvons-nous faire contre elle, c'est un abus de confiance sinon nous aurions vendu l'appartement et remboursé le prêt. C'est elle qui est maintenant totalement propriétaire, c'est elle qui est partie pour un autre avec qui elle a eu aussitôt un enfant, et s'est mariée. Elle occupe l'appartement pour le moment elle paie la totalité du crédit mais mon fils veut la totale désolidarisation de ce prêt. Il doit prendre son entreprise et se rend compte qu'il est bloqué. Que faire?

Merci

Par **domat**, le **27/02/2015** à **17:09**

bjr,

ce que votre fils et son ex ont signé chez le notaire, c'est la donation de ses parts de la maison pour effectuer la mutation immobilière.

par contre l'engagement pris par son ex, ne supprime pas la clause de solidarité existant dans le contrat de prêt, clause de solidarité que la banque n'a aucune obligation de supprimer.

le notaire aurait dû, mais peut-être cela a-t-il été fait, que l'accord chez le notaire n'était pas opposable à la banque.

votre fils aurait dû demander sa désolidarisation du prêt en même temps que la donation de ses parts.

si le document signé chez le notaire n'est qu'un simple accord et non une donation de des parts de votre fils, votre fils possède toujours 40% du bien, elle n'est donc pas comme vous l'écrivez seule propriétaire du bien et votre fils peut demander une indemnité d'occupation à son ex.

il faut donc savoir si il y a eu donation ou pas des parts de votre fils et son ex aurait alors payé 60% de frais.

cdt

Par **mi56**, le **01/04/2015** à **06:00**

Bonjour,

Merci Domat de votre réponse, mon fils a bien signé chez le notaire sa donation de parts, pensant que l'engagement de son ex se faisait automatiquement puisque c'était fait chez le notaire. Mais effectivement la banque maintenant ne donne pas son accord de désolidarisation, il n'a été informé ni par le notaire ni par son avocat!! Quelle solution maintenant, son avocat propose de faire une procédure à la banque ? Son ex à payer les frais de notaire mais pas 60% sur la mon fils! Maintenant elle ne veut plus rien entendre, est il possible qu'il lui dise qu'elle risque d'avoir 60% de frais à payer aux impôts? Je suis désemparée pour mon fils qui a ce poids sur le dos alors qu'il désire ouvrir son affaire mais est bloqué avec ce crédit pendant 25ans!!!! Merci de vos réponses pour trouver une solution.

Par **janus2fr**, le **01/04/2015** à **08:14**

Bonjour,

Je ne vois pas bien pourquoi vous parlez d'une donation. Si j'ai bien compris, il y a eu vente et non donation. L'ex de votre fils lui a bien racheté ses parts pour le prix du demi crédit restant. Il n'est donc pas question pour elle d'avoir à payer des frais de donation.

Ensuite, que cet accord ait été passé sans évoquer la désolidarisation auprès de la banque, c'est autre chose et cela ne remet absolument pas en cause la vente.

L'accord était que l'ex de votre fils lui rachète ses parts contre le remboursement à elle seule du crédit en cours, accord qu'elle respecte d'après vos dires.

Par **mi56**, le **01/04/2015** à **15:20**

Bonjour,

Merci janus d avoir repondu, bien sûr que actuellement elle respecte le remboursement du crédit .Mais mon fils veut obtenir la désolidaration de la banque, sinon il est toujours responsable du crédit si elle ne paie plus. Il n'a obtenu aucune sommes d'argent , il n'y a pas de vente de l'appartement c'est elle qui l habite et est propriétaire à 100% puisque mon fils a donné ses parts contre son engagement à rembourser la totalité du crédit. Depuis elle s'est mariée et dit que c'est à mon fils de s'occuper de la desolidaration et la banque ne donne pas son accord. Alors quelle solution ?