



## Mise en caution d'un bien après don au dernier vivant

Par **Cyril72**, le **22/08/2011** à **08:52**

Bonjour,

Mon beau-père (père de mon épouse) est décédé, il y a treize ans. Ma belle-mère et lui-même avait rédigé un don au dernier vivant, lors de la succession, elle a donc récupéré 100% de l'usufruit de leur maison.

Suite à la demande de son banquier, une soeur de mon épouse (ils sont 4 enfants) vient de demander à ma belle-mère sa feuille d'imposition foncière pour étudier la possibilité de se servir de sa part d'indivis comme garantie lors d'un prêt.

- Etant donné les 100% d'usufruit de ma belle-mère est-ce possible ?
- Si c'est possible que risque-t-elle en cas de manquement sur le prêt ?
- La banque pourrait-elle forcer la vente de la maison ?
- Quel serait le pourcentage de ma belle soeur sur une éventuelle vente de la maison ?

Ma belle-mère est très inquiète suite à cette demande, je vous remercie donc par avance de toutes informations que vous pourriez me donner qui me permette de la rassurer.

Cordialement

Cyril

Par **Domil**, le **22/08/2011** à **09:29**

Donc un des co-indivisaires en nue-propiété veut se servir de sa part comme caution. Elle en a le droit, évidemment mais je doute qu'une banque accepte car si elle ne paye pas, ils n'ont guère de recours.

[citation]- Etant donné les 100% d'usufruit de ma belle-mère est-ce possible ?[/citation] oui

[citation]- Si c'est possible que risque-t-elle en cas de manquement sur le prêt ?[/citation] rien

[citation]- La banque pourrait-elle forcer la vente de la maison ?[/citation] oui, mais uniquement en nue-propiété. Le nouveau propriétaire devrait respecter l'usufruit de votre

belle-mère donc aucun acheteur ne voudra ça (sauf éventuellement, un autre co-indivisaire)  
En fait, pas sur qu'ils puissent contraindre à la sortie de l'indivision car le bien est grevé d'usufruit.

[citation]- Quel serait le pourcentage de ma belle soeur sur une éventuelle vente de la maison ? [/citation] si chaque enfant a 25% de la maison, ça sera 25% de la nue-propriété

Par **Cyril72**, le **22/08/2011** à **10:06**

Merci beaucoup pour ces réponses rapides et claires qui vont rassurer ma belle-mère.

De manière connexe, je crois comprendre :

- l'indivision concerne uniquement la nu-propriété et se répartit en 5 parts : ma belle-mère en détient 50% (issus de sa part de la communauté) et chaque enfant 12,5%,
- elle détient en plus 100% de l'usufruit.

Merci encore

Cyril