



Demande d'information achat don succession

Par **anteros404**, le **11/05/2020** à **15:02**

Bonjour,

J'aurai une question à vous poser concernant notre situation un peu compliquée...

Nous avons acheté (moi + mes deux parents) une maison. Nous l'avons eu avec un crédit sur 20 ans, nos parts sont de 40%, 30% et 30%.

Or, mes parents ne sont venus acheter la maison avec moi que pour « rassurer » la banque, c'est finalement moi qui paie le prêt à la banque en totalité.

Nous essayons de faire une licitation/rachat de prêt et de faire en sorte que je sois finalement le seul emprunteur et le seul propriétaire, mais les banques nous suivent difficilement...

Ma question : Est-il possible de faire un acte de donation, de transaction, héritage ou autre via un notaire (et sans banque), permettant d'officialiser que c'est bien moi qui paie tout le prêt et toute la maison, sans leur participation, et donc, de récupérer leurs parts ?

Petit détail important : j'ai 5 frères et sœurs (d'où le problème et fait qu'en cas de décès de l'un des deux parents, leur part serait je crois redistribuer entre nous 6, malgré qu'il n'ait rien payé)

Merci de votre aide et attention,
A bientôt,
Dan.

Par **youris**, le **11/05/2020** à **20:58**

bonjour,

je comprends que vos 2 parents et vous même sont co-emprunteurs sans doute avec une clause de solidarite.

les pourcentages que vous indiquez sont les droits indivis de chaque indivisaire dans le bien, cela n'a rien à voir avec le prêt.

l'organisme de crédit n'a aucune obligation d'accepter la désolidarisation d'un coemprunteur car cela réduit sa garantie.

en matière immobilière, il n'y a pas de lien entre la propriété du bien et son financement.

il doit être prévu dans votre contrat de prêt qu'en cas de modification de propriété du bien, vous devez prévenir l'organisme de crédit qui pourra demander le remboursement du prêt.

si la banque n'a pas accepté que vous empruntiez seul à l'époque de l'achat du bien, je doute qu'elle accepte aujourd'hui .

salutations

Par **anteros404**, le **11/05/2020** à **21:03**

Bonjour,

Merci de votre retour, je comprend votre réponse et la position de la banque.

Cependant, si je comprend bien, si l'un des parents décède, même dans 19 ans, ce seront donc mes frères et moi qui hériteront des 30% alors qu'ils (frères) n'auront rien payé, ni le parent en question ? Il n'y a pas un soucis d'acquisition/don ?

Par **youris**, le **12/05/2020** à **10:58**

dans mon précédent message j'ai indiqué qu'en matière immobilière, il n'y a pas de lien entre la propriété du bien et son financement.

la propriété d'un bien immobilier est ce qui figure sur l'acte authentique d'achat transmis au fichier immobilier du service de la publicité foncière peu importe qui a financé l'acquisition du bien.

effectivement au décès de vos parents, ce sont leurs enfants et d'éventuels légataires qui hériteront de leurs droits indivis dans cette maison.

les personnes qui héritent d'un bien ne l'ont en général pas financé.

ce sont vos parents qui ont acquis des droits indivis dans un bien sans avoir participé à son financement.

vous pouvez prendre conseil auprès d'un notaire, si vos parents peuvent établir un document reconnaissant que c'est vous qui avez financé exclusivement ce bien et qu'ils vous doivent donc vous la rembourser soit immédiatement, soit à leurs décès sur l'actif de leurs successions.

suyant la valeur de la maison et le patrimoine de vos parents, ils peuvent vous faire donation des droits indivis de cette maison mais comme cette donation sera rapportable, elle ne doit attaquer la réserve héréditaire des leurs héritiers

lorsque vous avez acheté ce bien en indivision avec vos parents, vous saviez que vous n'en étiez pas le seul propriétaire et que le problème allait se poser à leurs successions.