



Garanties sur prêt entre frères

Par 153624

Bonjour,

Mon frère et moi avons réglé devant notaire la sortie de l'indivision, suite à héritage, à parts égales, de l'appartement de notre mère défunte l'année passée en mai.

Mon frère qui souhaite garder l'appartement que ma mère nous lègue (locataire dedans) pour continuer la mise en location de ce dernier par son fils (mon neveu) sait que je ne suis pas trop chaud pour c'a et que j'aurai souhaité vendre au plus tôt et partager me propose de racheter ma part, mais, suite à de gros soucis avec son actuel divorce, ne le peut pas financièrement.

Il me propose un emprunt familial, entre nous deux (cerfa à l'appui) dans lequel il m'invite à "patienter" pour toucher ma part et s'engage à me la racheter sous 5 ans maximum. Et si il ne peut pas, il y aura vente et partage de la somme. Notre relation s'étant sérieusement dégradée je souhaite me protéger (enfin mes enfants) si je venais à décéder (10 ans de plus que lui moi 65 et lui 55) de manière à ce que ce "prêt" familial ne sois pas "oublié"...

Il a demandé au notaire de rajouter ceci au CERFA :

-Nous souhaiterions savoir si il serait possible de joindre au Cerfa de déclaration de contrat de prêt des clauses de garantie :

- au profit du prêteur (mon frère) en cas de non-remboursement " qu'au terme du délai de 5 ans accordé, je m'engage à rembourser soit en vendant le bien, soit le transmettant à mes enfants si ils souhaitent racheter ma dette pour rembourser le prêt sans frais supplémentaire sauf meilleur accord ",
- au profit du prêteur (ou de ses héritiers) et de l'emprunteur (ou de mes héritiers) " qu'en cas de décès du prêteur et / ou de l'emprunteur que le délai fixé à 5 ans sera ramené à un an sans frais pour les héritiers ; que le prêt devra alors être remboursé dans ce délai à compter du décès soit par la vente du bien soit par le rachat de la dette par un ou plusieurs héritiers de l'emprunteur sans frais supplémentaires sauf meilleur accord ".

Cela vous paraît-il correct ?

Merci pour vos réponses, j'avoue que certaines tournures de phrases me laissent perplexe :

Au début : (...) "soit en le transmettant à mes enfants" ???

Lesquels ? Les miens (2) ou mes neveux et nièces (3) ?

A la toute fin, la phrase : "sans frais supplémentaire ou meilleur accord) me gêne aussi.

Avec cette tournure de phrase :

- Si je décède avant que la somme me soit remboursée que se passe-t-il ? Le remboursement sera-t-il effectué à parts égales (le restant) à mes enfants ?

- Si c'est mon frère décède, que se passe-t-il ?
(Ce que je ne souhaite évidemment pas !)

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez évidemment refuser toute clause qui vous semble en dehors de votre intérêt.

Cette location est-elle rentable ? Sinon le mieux c'est de vendre dès que possible, y compris au locataire qui a peut être un droit de préemption (c'est une location vide ? meublée ?)

Et que pense le notaire de ce montage alambiqué ?

On ne comprend pas bien :

Vous prêtez à votre frère la somme pour vous payer votre part du bien ?

Pourquoi ne pas rester "en l'état" jusqu'à ce qu'il soit en meilleure situation financière ?

Ou encore vendre "à terme", ce qui revient au même mais avec des conditions bien plus claires.

Par Isadore

Bonjour,

Même avis, c'est alambiqué et surtout pas clair.

Il me propose un emprunt familial, entre nous deux (cerfa à l'appui) dans lequel il m'invite à "patienter" pour toucher ma part et s'engage à me la racheter sous 5 ans maximum. Et si il ne peut pas, il y aura vente et partage de la somme.

Si votre frère compte vous racheter votre part dans cinq ans maximum, et à défaut mettre le bien en vente, il n'a pas besoin de vous emprunter de l'argent.

Soit il vous emprunte pour racheter tout de suite, soit il ne vous emprunte pas et attend de voir s'il aura des fonds dans cinq ans.

Si l'entente est mauvaise, la vente à terme me paraît une bonne idée :

- votre frère vous achète tout de suite votre part, mais sans vous verser la totalité du prix de vente
- vous convenez d'un échéancier pour le versement des sommes
- vous prendrez une hypothèque sur le bien pour garantir la dette
- si votre frère ne respecte pas l'échéancier, vous pourrez faire saisir le bien
- la dette de votre frère comme votre créance seront transmissibles à vos héritiers respectifs.

L'avantage pour vous est que vous sortirez tout de suite de l'indivision, à l'amiable, et que vous aurez une garantie solide. L'avantage pour votre frère est qu'il ne sera pas obligé de vous payer tout de suite et pourra disposer du bien à sa guise.

Par Rambotte

Bonjour.

Si une personne commence une phrase par "je m'engage", alors "mes enfants", dans la suite de la phrase, sont les enfants de la personne qui dit "je", et "ma dette" est la dette de la personne qui dit "je".

La notion de "meilleur accord" ne me semble pas gênante, elle ouvre la possibilité que les parties trouvent un autre accord amiable qu'elles trouvent toutes les deux meilleur que ce qui était contractuellement prévu. Si une autre solution proposée ne vous convient pas, il n'y a pas d'accord, et donc ce n'est pas un "meilleur accord".

Pour l'histoire du décès de l'un et de l'autre, le raccourcissement du délai est sans doute mal formulé.

C'est le délai total depuis le point de départ qui est raccourci à un an ? Auquel cas, il y aurait exigibilité immédiate si le décès a lieu plus d'un an après le contrat.

Ou c'est le délai restant qui est raccourci à un an ? Mais alors sans pouvoir dépasser le terme initial, si le délai a lieu dans la 5ème année ?

Par 153624

Bonjour et merci pour vos réponses.

Cette location est-elle rentable ? Sinon le mieux c'est de vendre dès que possible, y compris au locataire qui a peut être un droit de préemption (c'est une location vide ? meublée ?)

Non ce n'est pas une location vide. Il y a un locataire sur un contrat de 3 ans (encore 1 an et demi) J'avais des soucis de santé et pour palier aux frais d'Ehpad (énorme augmentation du prix dès la crise covid terminée et avec 4 mois rétro actif !) de notre mère, mon frère qui gérait donc seul ma mère n'a eu d'autre choix que de louer (c'est mon neveu qui

s'en est occupé) Au début c'était des contrats à l'année mais ensuite il y a eu le contrat de 3 ans et c'est là que je ne suis plus d'accord. Mais entre temps sont arrivés les soucis de divorce de mon frère et la décision de licitation de sa maison.

De Isadore : "Si votre frère compte vous racheter votre part dans cinq ans maximum, et à défaut mettre le bien en vente, il n'a pas besoin de vous emprunter de l'argent".

Hélas non car si mon frère ne peut pas pour l'instant me racheter ma part, ce qui j'en conviens serait le plus simple (même en plusieurs fois), c'est que ce bien doit impérativement servir de "garantie" pour que lui-même puisse se retourner dans son divorce qui se passe mal. C'a lui permettra d'avoir une garantie pour racheter la moitié de sa maison (qu'il à payer à 80%) et donc gagner du temps en appel de la licitation de cette dernière (sa maison).

Pour faire court, il y a plusieurs années son avocat a prit sa retraite et des décisions de justice ont continuées d'être prise à son encontre (alors que c'a n'aurait pas dû, au moins jusqu'à temps qu'un autre avocat le représente) et il n'en a pas été informé et n'a pas pu se défendre correctement. D'ailleurs le bâtonnier a été saisi 2 fois.

Bref une immense injustice pour lui que je dois reconnaître même si nos relations et surtout celles avec mon neveu se sont détériorées.

Donc c'était soit une sci familiale que j'ai refusé ou ce montage. Sinon mon frère perd sa maison. Je ne peux m'étendre c'est, de la bouche même de ses nouveaux avocats, un dossier très compliqué.

De Isadore :

"Si l'entente est mauvaise, la vente à terme me paraît une bonne idée :

- votre frère vous achète tout de suite votre part, mais sans vous verser la totalité du prix de vente
- vous convenez d'un échéancier pour le versement des sommes
- vous prendrez une hypothèque sur le bien pour garantir la dette
- si votre frère ne respecte pas l'échéancier, vous pourrez faire saisir le bien
- la dette de votre frère comme votre créance seront transmissibles à vos héritiers respectifs.

L'avantage pour vous est que vous sortirez tout de suite de l'indivision, à l'amiable, et que vous aurez une garantie solide. L'avantage pour votre frère est qu'il ne sera pas obligé de vous payer tout de suite et pourra disposer du bien à sa guise.

Merci Isadore,
Merci Rambotte et yapasdequoi.

Par yapasdequoi

En résumé votre frère achète votre part sans la payer pour pouvoir emprunter et racheter la part de son ex.

Il semble avoir les yeux plus gros que le ventre..

Vous prenez un risque important qu'il soit insolvable maintenant mais aussi pour le futur.

Il n'y a rien pour vous garantir ce prêt puisqu'il va hypothéquer la maison.

Soit vous laissez votre bon c?ur prendre les rênes, soit vous évitez ce guêpier et demandez la vente rapidement.

Par 153624

De yapasdequoi :

"En résumé votre frère achète votre part sans la payer pour pouvoir emprunter et racheter la part de son ex.

Il semble avoir les yeux plus gros que le ventre..

Vous prenez un risque important qu'il soit insolvable maintenant mais aussi pour le futur.

Il n'y a rien pour vous garantir ce prêt puisqu'il va hypothéquer la maison.

Soit vous laissez votre bon c?ur prendre les rênes, soit vous évitez ce guêpier et demandez la vente rapidement."

En gros c'est presque c'a. Malheureusement.

En fait c'est pas la part de son ex qu'il veut racheter, c'est juste verser la moitié du prix estimé de la maison qu'il a payé à 80% (traites du crédit l'attestant) pour pouvoir faire appel et donc, avec son nouvel avocat, faire suspendre la procédure de licitation...(maintenant qu'il a connaissance des éléments de son dossier qui ne lui avait pas été communiqués)

Que ce soit pas une SCI, être co-emprunteur ou c'a, dans tous les cas, je suis mouillé...

En tout cas merci pour votre franchise Yapasdequoi.

Par Isadore

En fait c'est pas la part de son ex qu'il veut racheter, c'est juste verser la moitié du prix estimé de la maison qu'il a payé à 80% (traites du crédit l'attestant) pour pouvoir faire app
Alors attention avec cette histoire de "maison qu'il a payée à 80 %". Beaucoup de gens mariés croient qu'ils "paient" personnellement des choses avec leur salaire.

Or la majorité des gens se marient sans contrat, ce qui signifie que tous les revenus sont communs pendant la durée du mariage. Ce qui veut dire que quand un époux utilise son salaire pour payer un truc, c'est la communauté qui paie.

Je ne comprends pas pourquoi vous ne vendez pas le bien dont vous avez hérité ? Si votre frère a besoin de fonds, pourquoi se lancer dans des histoires tarabiscotées ? Vous pouvez lui dire que s'il veut de l'argent, vous vendez et basta.

Que ce soit pas une SCI, être co-emprunteur ou c'a, dans tous les cas, je suis mouillé...
Je ne vois pas pourquoi vous seriez mouillé, à moins de sauter à l'eau et d'accepter que votre bien indivis soit apporté en garantie, ou inclus dans une SCI, ou de prêter de l'argent à votre frère.

Et surtout je n'ai toujours pas compris exactement ce que compte faire votre frère et ce qu'il vous demande de signer.

Par yapasdequoi

J'ai bien l'impression que le frère veut le beurre et l'argent du beurre... en plus de la compassion pour les multiples "injustices" qu'il a subies.
Ou alors il aime jouer au poker avec l'argent des autres !

Pouvez vous racheter sa part sur le bien ?
Ce serait l'occasion pour vous de faire une bonne affaire et de lui procurer les liquidités qui lui manquent.

Vous n'avez rien dit au sujet de sa rentabilité : le locataire paye bien ses loyers ? ils sont au prix du marché ? ou bien vous ne voyez pas non plus la couleur de ces revenus ? (tout en étant imposable dessus...)

Le plus simple : demander la vente au plus vite, y compris le proposer au locataire en place.

Par 153624

Bonsoir,

1 Oui le locataire est sérieux et paie ses loyers et les revenus sont gérés entre mon frère et mon neveu. Je ne touche rien et refuse de toucher quoi que ce soit puisqu'au départ je n'étais chaud (et je ne le suis toujours pas, c'est pour c'a que je me suis dégagé un peu naïvement de la gestion mais j'ai eu (et ai toujours) beaucoup de mal à accepter la fin de vie de notre mère en ehpad (je pense que c'est idem pour mon frère) Question imposition ? J'imagine que mon neveu ou mon frère, l'un des deux les paie. Forcément...

2 racheter sa part ? L'idée m'a traversé l'esprit mais je ne souhaite pas racheter le bien (le puis-je à 65 ans ?) ni les souvenirs qui vont avec...

3 J'avais pas mal de soucis dans ma vie (en ai encore) et je n'aurai pas dû laisser mon frère gérer c'a tout seul ou presque, mais pour moi la meilleure solution aurait été de vendre. je l'ai dit et redit mais entre temps est arrivé, pour lui cette décision de licitation qui a de grande chance de lui faire perdre sa maison.

Par yapasdequoi

Si vous ne touchez rien, vous n'en êtes pas moins imposable sur les revenus que vous devriez percevoir. Ne supposez rien, vous êtes en droit de percevoir ces revenus et si vous en faites cadeau, ceci ne vous exonère pas des impôts !

Votre seule solution est de vendre, quitte à imposer une licitation judiciaire(= vente aux enchères) pour vous débarrasser de ces (tristes) souvenirs et clarifier la situation.

Ou alors ne rien faire, risquer un redressement fiscal, et prêter de l'argent que vous ne reverrez jamais.

Par Isadore

Et comment votre frère compte-t-il empêcher la licitation pour sa maison actuelle ?

Est-ce une licitation demandée par son ancienne épouse pour mettre fin à l'indivision ou une licitation dans le cadre d'une saisie ?

Vous avez évoqué un prêt de votre part mais aussi le fait que votre frère veuille utiliser votre bien immobilier comme garantie.

Si votre frère cherche à empêcher une licitation, que ce soit à cause d'une dette impayée ou d'un partage judiciaire, la chose qui lui serait le plus utile serait des liquidités... et le meilleur moyen de générer des liquidités à partir d'un bien immobilier, c'est de le vendre.

Donc en fait votre frère ou son fils se mettent dans la poche votre part des loyers, et en plus votre frère voudrait machiner quelque chose avec vos biens pour financer son divorce ?

Je vais être franche, je pense que le meilleur service à vous rendre, à vous et à vos enfants, c'est de ne pas entrer dans la combine.

Vous pouvez proposer à nouveau à votre frère de vendre ce bien, et chacun repart avec sa part. Mais si j'étais vous je n'accepterais rien d'autre. S'il ne veut pas vendre, à lui de se débrouiller.

Par yapasdequoi

100% d'accord avec Isadore.

Par 153624

Bonsoir,
Merci pour vos réponses.

Et comment votre frère compte-t-il empêcher la licitation pour sa maison actuelle ?" "

La licitation est déjà prononcée si j'ai bien compris mais pour lui, pouvoir apporter la preuve d'une certaine somme équivalent à la moitié du prix estimé de sa maison, ET en se portant acquéreur de cette dernière, peut bloquer la procédure (d'après son avocat) et lui permettre de gagner du temps pour que la justice reconnaisse les irrégularités de son dossier (et il y en a ! puisque son ex a fait un usurpation d'identité dès le début et que les décisions de justice ont été basées là dessus, à savoir qu'il vivaient en couple alors que c'était faux, son ex ayant quitté la maison il y a plus 20ans et bien d'autres filouteries de la part de son ex).

Mais en aucun cas ses soucis sont dû à des errements financiers de sa part, non au contraire il a toujours honoré les traites du crédit de sa (leur ?) maison et élever ses enfants correctement.

je crois qu'il s'agit d'une fin d'indivision qui dure depuis très longtemps, pas loin de 20 ans.

"Vous avez évoqué un prêt de votre part mais aussi le fait que votre frère veuille utiliser votre bien immobilier comme garantie"

pas ma maison à moi mais l'appartement de notre mère et qui nous reviens à tous les deux.

Par Isadore

La licitation est déjà prononcée si j'ai bien compris mais pour lui, pouvoir apporter la preuve d'une certaine somme équivalent à la moitié du prix estimé de sa maison, ET en se portant acquéreur de cette dernière
Et vous avez les liquidités pour lui prêter cette somme ? Vous vous sentez de les lui prêter ?

Sinon, puisqu'il refuse la vente du bien indivis, il va la sortir d'où ?

Par 153624

Bonjour et merci Isadore pour votre temps passé à répondre

"Et vous avez les liquidités pour lui prêter cette somme ? Vous vous sentez de les lui prêter ?"

Clairement non, je n'ai pas cette somme ou même approchant.

Par yapasdequoi

Alors expliquez à votre frère que s'il veut disposer de fonds rapidement, il doit accepter la mise en vente du bien indivis plutôt que de vouloir racheter votre part sans en avoir les moyens.

Par 153624

Et c'est ce que le notaire, aujourd'hui même, lui a dit. L'indivision a été signée à 50/50 (pour moitié) et on (lui et moi) se donne un an avant de reconsidérer cette décision.

Merci à tous pour votre aide.

Par yapasdequoi

et vous n'avez pas ajouté qu'il devait vous verser 50% des loyers ? en 1 an ça fait une somme ...

Par 153624

Non, du fait que c'est mon frère et son fils (mon neveu) qui se sont chargés de le mettre en location même si je n'étais que très moyennement d'accord...

C'est clair qu'ils ont l'intention de le garder mais je vais suivre le conseil du notaire : 12 mois et on reconsidère la question et tant pis si je fais l'impasse sur la partie qui me revient car c'a aide un peu mon frère à souffler un peu financièrement.