



Co-emprunteur : les risques ?

Par 153624

Bonjour,

Suite à une licitation (vente aux enchères) de sa maison (domicile) mon frère a besoin d'un co-emprunteur pour pouvoir "garder la main", c'est à dire se substituer acquéreur de la moitié du prix adjugé (240 000 et il compte accepter le partage 50/50 (pas le choix) bien qu'il ait payé 90% de cette maison achetée en commun avec son ex...

C'est uniquement pour que le juge puisse débloquer la somme et que mon frère puisse enfin faire valoir ses droits devant le notaire et ne payer les frais d'indemnité d'occupation au prorata de son effort financier des 22 ans de crédit qu'il a payé.

C'est un dossier compliqué qui dure depuis 20 ans (à cause des perpétuels déménagements de son ex, elle vit à l'étranger en ce moment) où mon frère s'est fait avoir dès le début par une usurpation d'identité qui a duré dans le temps. Il s'en est aperçu que tardivement et c'a ne lui a pas permis d'avoir en main toutes les cartes en main et notamment des documents importants et donc des décisions en sa défaveur sont tombées alors que c'était lui qui finançait le crédit de la maison ET avait les enfants à charger chez lui.

Bref le courtier et l'avocat ont semblés d'accord pour nous dire que la seule solution valable c'était que je me porte co-emprunteur avec mon frère et ses enfants sur la moitié de la somme. L'avocat m'a dit que c'était une histoire de quatre mois, jusqu'à temps que la vente et le partage soit fait par le notaire. En fait il faut en gros un apport pour débloquer la somme ou les sommes qui lui reviendront, dans le cas contraire, il perd tout et à 2 semaines pour quitter la maison.

Je suis retraité (65 ans) et pas trop chaud et j'aimerais connaître les risques... Je précise que mon frère est pensionné car en invalidité post longue maladie...

Je précise que mon frère et moi nous venons d'hériter (c'est en cours devant le notaire) du petit appartement de ma mère mais sa vente (qui correspondrait peu ou prou aux 120 000 euros dont nous avons besoin) ou son hypothèque prendrait trop de temps d'après l'avocat car nous avons en gros 10j pour trouver une solution...

Qu'en pensez-vous et merci d'avance pour vos réponses et conseils ?

Par ESP

Bonsoir et bienvenue

Excusez moi, mais je ne comprends pas tout, notamment concernant votre assurance d'être remboursé et les moyens qui seront utilisées pour cela.

Par yapasdequoi

nous avons en gros 10j pour trouver une solution...

C'est votre frère qui a un problème, pourquoi dire "nous" ?

10j c'est suffisant pour signer un compromis de vente pour ce bien hérité (sans pinailler sur le prix) et l'utiliser comme garantie auprès d'une banque pour souscrire un prêt relais.

Ce n'est pas votre rôle de remplacer un organisme financier pour garantir votre frère, vous ne semblez pas avoir les épaules assez larges pour cela.

Par 153624

Merci pour vos réponses rapides.

Je disais "nous" car cette affaire me tient à coeur car toute ma vie j'ai vu mon frère se serrer la ceinture pour tout payer et quand même permettre aux enfants de faire des études (même si par ailleurs et sûr de son bon droit il a commis des négligences dans son dossier)

10j c'est suffisant pour signer un compromis de vente pour ce bien hérité (sans pinailler sur le prix) et l'utiliser comme garantie auprès d'une banque pour souscrire un prêt relais."

Encore faut-il trouver un acheteur et apparemment le nouvel avocat consulté n'a pas retenu cette solution, je ne sais pas pourquoi. par contre il a qualifié le travail de ses prédécesseurs comme ni fait, ni à faire mais néanmoins les décisions de justice doivent être appliquées : la licitation et la vente aux enchères.

En fait l'avocat veut bloquer la vente pour que mon frère puisse "tenir" jusqu'au partage devant notaire car ce n'est, d'après ce que j'ai compris, qu'à partir de ce moment là, qu'il pourra faire valoir ses parts et ne pas payer l'indemnité d'occupation qu'au prorata de son effort financier à payer la maison.

En gros son ex ex, qui n'a pratiquement rien payé de la maison excepté, les 3 ou 4 premières échéances, va voir son indemnité d'occupation à recevoir amputée de ce qu'il n'a jamais mit dans la maison. Autrement dit, cette somme conséquente dans la poche de mon frère lui permettra de racheter sa part donc l'autre moitié ou % en fonction de ce qui sera décidé. C'est mieux que là où il perd, presque tout alors qu'il a payé la maison. En fait c'est l'indemnité d'occupation qui le fout dedans, normalement c'est caduque au bout de 5 ans (je crois) mais je peux vous dire que là, avec le retard qu'a prit le dossier, ce n'est pas le cas...

Mais le souci est que pour bloquer la vente il faut un apport, d'où le crédit. Apparemment le juge ne débloque pas les fonds par anticipation car cette vente forcée est le fruit d'une licitation.

Mais c'est compliqué et il se peut que je ne sois pas clair, sûr même, n'ayant moi-même pas tout compris...

En fait ma question portait sur les risques pour moi au cas où le dossier continuerai à partir en ville, car il ne faut surtout pas négliger le pouvoir de nuisance de son ex (c'est la seconde fois qu'elle fait c'a et c'a fait 20 ans qu'elle embrouille la justice et c'est pas un hasard si elle a fui à l'étranger d'ailleurs l'usurpation d'identité à des fins d'accéder à des pièces de dossiers vient d'être reconnue sauf que les décisions antérieures s'appliquent quand même !) Donc si elle a des dettes non connues (et elle en est capable !), j'aimerais savoir où cette histoire m'emmènerait et c'est pour c'a que je suis très réticent.

Par yapasdequoi

Les risques pour vous sont de sombrer solidairement avec votre frère.

A-t-il seulement envisagé un prêt relais ?

Par 153624

Merci pour vos avis.