



Bien immo 54 % reçu en donation et 46% en achat a deux

Par **moulet geraldine**, le **21/11/2016** à **17:17**

Bonjour

le 14 novembre 2008, mes parents m'ont fait donation de 54 % du bien et avec mon conjoint de l'époque nous avons acquis par le biais d'un prêt les 46 % restants. Depuis nous avons divorcé et mon ex n'a pas réglé sa part d'échéance suite au jugement de divorce. Une caisse de caution nous poursuit et souhaite faire la vente aux enchères. Mais entre temps mes parents ont entamé une procédure d'annulation de donation (prévue à l'acte).

Une vente aux enchères est-elle possible?

Étant en séparation de biens, le bien entre-t-il dans la liquidation ou est-il seulement en indivision depuis le départ?

Le contrat de prêt devait-il prévoir que l'apport était en donation pour être valable? Ou est-il caduc puisque cela n'est pas précisé?

Merci de votre aide

Par **youris**, le **22/11/2016** à **10:32**

Bonjour,

Ce n'est pas le financement du bien qui détermine la propriété d'un bien immobilier mais le titre de propriété.

Le début d'une procédure d'annulation ne suspend pas la procédure entamée par l'organisme de crédit.

En séparation de biens, il n'y a pas de communauté, le bien est donc en indivision avec votre ex.

Le prêt est prévu pour un montant, l'organisme n'est pas concerné par la donation.

Comme il y a sans doute une clause de solidarité dans le contrat de prêt, le créancier peut exiger le paiement de n'importe lequel des emprunteurs.

Salutations

Par **moulet geraldine**, le **22/11/2016** à **10:47**

Merci de votre réponse

L'annulation de la donation entraîne la perte de la propriété rétroactivement au jour de la donation, soit le jour de l'achat des 46%. Mais dans le contrat de prêt est noté un apport personnel en numéraire au lieu de la donation de 54 %. D'autant que le prêt a été proposé et accepté en août 2008 et la donation faite en novembre 2008 en même temps que l'acte d'achat sans compromis.

Or dans ce cas là, la banque n'aurait elle pas du noter que la caution prise ne pouvait concerner que 46 % du bien et non la totalité? Si la donation est annulée, la caisse de caution pourra saisir le bien? puisque un indivisaire ne sera pas concerné par la dette?

Merci

Par **youris**, le **22/11/2016** à **15:45**

bonjour,

Quand vous avez signé le contrat de prêt en août 2008, la donation n'existait pas, donc impossible de se référer à un acte qui n'existe pas le jour de la signature du contrat de prêt; Qu'indique votre titre de propriété, sur la répartition de la propriété ?

vos parents ont-ils acheté et ensuite fait donation de 54 % du bien ou fait une donation représentant ces 54 %.

Un créancier peut toujours demander le partage d'un bien en indivision et provoquer la fin de l'indivision.

SALUTATIONS