



Concubin séparé mais crédit immobilier commun

Par Plouf

Bonjour,

J'ai acheté avec mon ex-concubine une maison et nous avons contracté un prêt ensemble. Répartition à 60 et 40%, inscrit dans l'acte de vente.

Aujourd'hui nous sommes séparés, elle est retournée chez ses parents et continue à payer le crédit pour l'instant.

Je ne souhaite pas perdre la maison et je n'ai pas la possibilité de récupérer sa part car j'aurais un taux d'endettement trop élevé avec une mensualité supérieure à 35%.

Il est possible que nous vendions la maison mais ce n'est pas ce que je souhaite.

J'aurais souhaité savoir que ce passe-t'il si mon ex-concubine arrête de payer le crédit et que je le paie à sa place? Lors de la vente de la maison pourrais-je récupérer ma part? Quels sont les documents que je pourrais fournir pour le prouver? (Relevé bancaire seulement?)

Autre possibilité, je continue à vivre dans la maison et mon ex continue à payer le crédit mais souhaite vendre le bien, peut-elle me forcer à le vendre?

Enfin, est-il possible de dépasser un taux d'endettement supérieur à 35%?

Par Henriri

Hello !

40/60% c'est la répartition du bien ET aussi du crédit ?

Puisque vous n'avez pas les moyens de racheter la part de propriété de votre ex-concubine, si elle veut sortir de l'indivision, vous ne pourrez qu'accepter son éventuelle volonté de vendre votre bien en bonne concertation (et ainsi éviter sa licitation judiciaire moins avantageuse pour vous deux).

Votre ex-concubine ne peut pas "arrêter de payer sa part de crédit", elle s'est engagée auprès de la banque. Mais vous pouvez toujours voir avec la banque à quelles conditions vous pourriez reprendre la totalité du crédit à votre charge. Mais je ne vois pas comment vous pourriez alors respecter le taux d'endettement plafond. Peut-être avec les mensualités plus basses d'un crédit plus long ?

En attendant, si vous n'êtes pas trop en froid avec votre ex, vous pouvez toujours lui verser l'indemnité d'occupation que vous lui devez de toute façon puisque vous occupez la maison sans elle. Cela l'aidera à supporter sa part de crédit sans envisager la vente de la maison pour un temps ? Mais j'imagine qu'elle ne tiendra pas à rester durablement propriétaire à 40% de la maison...

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il y a un certain nombre de sujets analogues sur ce forum que vous pourrez aussi lire utilement.

Pour le crédit, vous êtes emprunteurs solidaires. Ce qui veut dire que la banque peut demander la totalité du paiement à l'un ou à l'autre, la répartition entre vous ne la concerne pas.

Ainsi si l'un de vous arrête de payer, les 2 peuvent être poursuivis pour l'impayé, leurs revenus saisis, et ça se termine par la déchéance du solde avec saisie de la maison et vente aux enchères (à bas prix évidemment).

Au lieu de ce scénario catastrophe, vous pouvez envisager de payer seul le crédit, sans rien dire à personne, mais votre ex risque de réclamer sa désolidarisation pour retrouver elle-même sa capacité d'emprunt. Dans ce scénario, c'est la banque qui décide. Et si vous dépassez 35%, c'est assez rare que ce soit accordé, sauf pour un très haut revenu.

Il y a donc peu de chance que le statu quo puisse persister longtemps.

De plus, en résidant de manière privative dans ce bien indivis, vous êtes redevable d'une indemnité d'occupation qui va grever votre budget.

Pour finir, votre ex peut réclamer la sortie de l'indivision à tout moment, ce qui fait qu'elle peut (et va certainement) vous obliger à vendre le bien. Mieux vaut donc le faire avant d'y être acculé par une licitation judiciaire (vente aux enchères).

A la suite de la vente, le notaire rembourse d'abord la banque. Ensuite le prix est partagé à hauteur des parts précisées dans l'acte notarié, en intégrant si justifié le remboursement des mensualités payées par l'un en surplus de sa part de propriété.

Et si ce partage donne lieu à litige entre les ex-indivisaires, le tribunal est la seule solution pour y parvenir.

Par Plouf

Merci à vous deux pour réponses.

40/60 sur l'acte et le crédit.

Le crédit est sur 15ans avec un taux d'endettement de 29%.

Mon salaire est de 2500€/mois

Avoir un taux d'endettement à 45% soit 1125€ ne me fait pas peur. Mais je ne pense pas que la banque va accepter cette solution.. j'ai vu sur internet que les banques avaient le droit à 20% de crédit dépassant le seuil de 35%.

1 crédit sur 5 et 80% d'entre eux doivent être pour des résidences principales.

Pensez-vous que c'est faisable?

Concernant l'indemnité d'occupation, comment cette indemnité est généralement calculée?

Yapasdequoi, tu as dit:

"A la suite de la vente, le notaire rembourse d'abord la banque. Ensuite le prix est partagé à hauteur des parts précisées dans l'acte notarié, en intégrant si justifié le remboursement des mensualités payées par l'un en surplus de sa part de propriété."

Cela veut dire que si je paye seul le crédit pendant un certain temps je pourrais récupérer cet argent lors de la vente? Je vais seulement être remboursé ?

Par exemple, si mon achat était à 100000€

que nous vendons à 200000€

Si durant la possession j'aurais payé 65% du crédit et mon ex concubine 35%, la banque sera remboursée de la somme manquante, je serais remboursé du surplus et le reste sera réparti en 60/40?

Désolé j'avais essayé de chercher mais je n'ai pas réussi à trouver des sujets sur les concubins.. J'ai peut-être mal cherché

Par yapasdequoi

Pensez-vous que c'est faisable?

Peu importe ce qu'on pense. C'est la banque qui décide. Donc allez lui demander.

Si durant la possession j'aurais payé 65% du crédit et mon ex concubine 35%, la banque sera remboursée de la somme manquante, je serais remboursé du surplus et le reste sera réparti en 60/40?

Pas forcément.

Vous devrez à votre ex un demi-loyer pendant cette durée là aussi.

Il faudra faire le décompte des plus et des moins.

Et au final le calcul du partage sera soit d'un commun accord soit décidé par le juge.

Il n'y a pas de remboursement "automatique" de ce que vous auriez payé en plus.

Par Plouf

Je vais voir avec ma banque du coup

Merci beaucoup pour vos réponses qui m'aide beaucoup !