



Désolidarisation emprunt immobilier séparation

Par Benjaminv

Bonjour,

Nous avons acheté un bien avec ma compagne il y a 4 ans sans pacs ni mariage.

Ma compagne détient 60% du bien et moi 40%.

Un pacs a eu lieu 2 mois après la signature de l'acte authentique.

Il s'agit d'un bien avec de gros travaux que ma compagne a pour la grande majorité financé pendant la durée du pacs.

Nous nous sommes séparés 9 mois après la signature de l'acte authentique... J'ai quitté le bien pour partir en location. Nous nous étions mis d'accord pour qu'elle reste dans la maison et rembourse le crédit à elle seule pour le moment.

Ma compagne souhaitant conserver le bien m'a fait signer un document pour un accord licite de désolidarisation moyennant ce que j'avais injecté dans l'apport. J'ai donné mon accord. Elle a transmis ma lettre signée au notaire et a obtenu une attestation de prise en charge avant licitation. Mais 3 ans plus tard, la banque refuse toujours la désolidarisation du compte joint.

J'ai donc plusieurs questions:

- cette attestation de désolidarisation est elle toujours valable? Admettons que l'affaire s'éternise et que Madame rembourse toujours l'emprunt... Le montant fixé au moment de notre séparation reste-t-il inchangé, car je suis quand même bloqué et je reste en indivision depuis tout ce temps.

- Elle contacte actuellement d'autres banques, mais une autre banque peut elle contribuer à l'accélération de la désolidarisation de notre compte?

- Peut elle me demander un remboursement des mensualités de prêt que je n'ai pas versé suite à notre accord? Que puis je faire pour m'en protéger? Faire acte de ces remboursements en échange de la pleine jouissance du bien par Madame par un avocat suffit il?

- La désolidarisation moyennant mon apport au moment de l'achat lui permet il de se dédouaner de la soulte? Ou doit elle prévoir en plus le versement d'une soulte?

Auriez vous s'il vous plait des réponses? Elles me seraient d'une aide précieuse.

Cdt,

Par ESP

Bonsoir

Madame occupant le bien, devrait vous verser une indemnité d'occupation.

De votre côté, vous devriez prendre une part du remboursement du crédit.

Il serait bienvenu de comparer les 2...

Par AGeorges

Bonsoir Benjamin,

Elle a transmis ma lettre signée au notaire et a obtenu une attestation de prise en charge avant licitation. Mais 3 ans plus tard, la banque refuse toujours la désolidarisation du compte joint.

La procédure est d'abord la banque et après le notaire.

Votre ex dépose une demande de reprise du prêt pour elle toute seule à la banque, avec quelques documents dont ce que vous avez signé.

Si la banque valide la reprise du prêt, le demandeur recevra un accord de principe, il devra néanmoins établir avec un acte notarié qu'il est désormais le propriétaire unique du bien. L'emprunteur resté seul deviendra seul responsable de la dette recalculée (l'assurance devrait changer). Une nouvelle offre de prêt sera émise, ce qui libérera le compte joint et permettra de le fermer.

Si la banque refuse, deux options existent : soit procéder à la vente du bien pour désolidariser le prêt et rembourser l'intégralité des sommes dues, soit s'orienter vers un autre organisme prêteur pour demander le rachat du prêt. Les conditions de ce rachat seront mises sur une tête, et tout ce qui est antérieur sera annulé. On se retrouve dans le premier cas avec une autre banque.

Mais il est curieux que, si une demande de prêt ait été faite en bonne et due forme, la banque n'ait toujours pas répondu au bout de trois ans. Pouvez-vous vérifier ce qui a été fait ?

Enfin, le sort de l'indivision devra être réglé, avec un solde de tout compte, un peu tardif par rapport à la réalité décidée, mais des éléments comme ceux cités par ESP peuvent équilibrer malgré tout l'ensemble.

Dans votre exposé, vous pouvez ignorer tout ce qui est PACS et ne conserver que l'indivision et ses effets. Tout indivisaire a le droit de sortir de l'indivision à tout moment. Le PACS n'a pas d'effet sur l'indivision (à ma connaissance).