



Désolidarisation non finalisée

Par stuart74

Bonjour à tous,

Je souhaiterais obtenir des retours concernant un problème de désolidarisation de crédit avec mon ex-compagne.

Nous possédions un bien en commun que j'ai conservé. La désolidarisation a été validée chez le notaire en 2021. Cependant, ma banque a posé problème par la suite, en tentant de me vendre un rachat de crédit ou des produits financiers de garantie, que j'ai refusés étant donné que j'avais les capacités financières nécessaires.

Après insistance et menace de recourir à un avocat, la banque a finalement entamé le processus. Cependant, la banquière et mon ex-compagne ne parviennent pas à se mettre en contact et, à ce jour, je n'arrive plus à contacter aucun des deux. À seulement 15 jours de la date limite, mon ex n'a toujours pas signé les documents.

Je crains que le délai ne soit dépassé et que la désolidarisation soit annulée. Cela commence à devenir frustrant de constater que personne ne fait d'efforts, voire bloque le processus.

Ma question est donc la suivante : quels sont les risques concrets si la situation reste en l'état ? Que peut-elle entreprendre contre moi ? Car je présume que lorsqu'elle souhaitera acheter un bien immobilier, son nom figurant sur notre crédit pourrait poser problème.

Serait-il possible pour moi de démontrer que j'ai tout mis en ?uvre pour réaliser cette désolidarisation et que rien ne m'est imputable ?

Par isernon

bonjour,

L'organisme de crédit n'est jamais obligé d'accepter une désolidarisation de remboursement de crédit car un emprunt garanti sur une tête est plus risqué que sur 2 têtes, sans oublier que vous devez, alors, remplir seul les garanties de votre solvabilité.

Si vous êtes devenu seul propriétaire du bien, votre ex a intérêt à faire le nécessaire et non vous, pour ne plus être solidaire du remboursement du crédit pour un bien qui ne lui appartient plus, il faut lui rappeler les risques qu'elle prend, en ne faisant rien.

Expliquez-lui cela par une lettre recommandée avec AR. que vous pouvez doubler avec une copie en courrier simple, dont vous conserverez les copies, ainsi votre ex ne pourra pas dire qu'elle ne savait pas.

En matière de propriété immobilière, le titre prime le financement, la propriété d'un bien immobilier est indépendante de son financement.

salutations

Par kang74

Bonjour

Vous dites que vous voulez garder le bien pour vous : mais vous ne dites pas si vous avez fait un rachat de la part de Madame chez le notaire pour ce faire .

Pour être seul propriétaire il faut payer une soulte à Madame, reprendre le crédit à votre seul nom et payer les frais de

notaire .

La banque n'acceptera jamais que vous assumiez seul le crédit pour un bien qui n'est qu'à encore à 50% à vous .

Tant que rien n'est fait pour calculer tout cela auprès du notaire , votre ex et la banque n'ont rien à faire .

En attendant , pour jouir seul d'un bien commun, vous devez une indemnité d'occupation à Madame .

Par stuart74

Merci pour vos réponses.

La soulte a bien été réglée de mon côté lors de la désolidarisation chez le notaire. En fait de ce côté là, tout est en règle et même au niveau des impôts.

Il ne reste que le crédit où le nom de madame est présent

Par kang74

Normalement le notaire est sensé veiller à ce genre de chose, en ayant un papier de la banque AVANT que ce bien soit à votre seul nom, puisque racheter la part de votre ex c'est payer la soulte ET racheter sa part de crédit ...

Le notaire ne désolidarise rien, il fait un acte comme quoi vous achetez la part de Madame qui se compose d'un actif (soulte) et d'un passif(crédit).

S'il n'y a que la soulte de versée, il y a un problème .

Au niveau des impôts ? C'est à dire ?

Par Isadore

Bonjour,

Légalement, rien n'empêche que Madame reste solidaire du crédit, et que vous soyez seul propriétaire. Il semble que ce soit le cas ici : la maison est à vous seul, Madame reste co-emprunteuse.

Pour la banque, cela ne change rien : en cas de défaillance, elle peut faire saisir la maison dans tous les cas.

Quels sont les risques concrets si la situation reste en l'état ?

Si vous assumez seul le crédit, pas grand-chose. Si Madame est obligée de payer tout ou partie des mensualités à votre place, elle pourra probablement exiger un remboursement.

Je suppose que l'acte signé chez le notaire prévoit que vous repreniez la dette à votre compte. Cet accord n'est pas opposable à la banque, mais il vous engage.

Que peut-elle entreprendre contre moi ?

Rien, vous n'avez rien fait de mal, sauf si vous n'avez pas tenu certains de vos engagements.

Si la banque traîne ou refuse la désolidarisation, ce n'est pas votre faute, et Madame a signé l'acte de partage en connaissance de cause. Vos obligations se bornent à ce qui est stipulé dans l'acte de partage (assumer la totalité de la dette, je suppose).

Par stuart74

Merci pour vos retours.

Je me suis mal exprimé en ce qui concerne la soulte et ma phrase prête à confusion donc je voudrais revenir sur 3 points soulevé par Kang74 et Isadore :

- Ayant fait un apport personnel lors de l'achat, nous avons convenu que la soulte serait nulle. Voici l'extrait de l'acte :

SOULTE

De convention expresse, les parties conviennent à titre transactionnel qu'aucune soulte ne sera versée entre eux, M XXXX déchargeant Mme XXXX

du versement de XXXX EUR susvisé.

- La banque avait bien fourni un accord pour le prêt au notaire mais est revenue sur sa décision par la suite.
- En ce qui concerne les impôts, mon ex n'est plus déclarée comme propriétaire et je paye seul la taxe foncière.
- L'acte prévoit bien que je suis l'unique responsable de la dette.

Si je comprends bien, cela signifie-t-il que je ne serai pas exposé au risque si un jour mon ex compagne se voit refuser un prêt immobilier en raison de son nom figurant toujours sur notre crédit ? De plus, en cas de tentative d'action de sa part à mon encontre, pourrais-je faire valoir nos échanges avec la banque, où il est clairement établi que j'ai signé les documents de désolidarisation tandis qu'elle ne l'a pas fait, bloquant ainsi le processus ?

Je vous remercie pour vos éclaircissements à ce sujet.

Par Isadore

Les seul cas où l'on pourrait vous reprocher quelque chose sont :

- ne pas assumer la dette, comme vous vous y êtes engagé
- empêcher votre compagne d'obtenir la désolidarisation, soit en refusant de signer l'avenant, soit en refusant de fournir les pièces demandées par la banque

La désolidarisation est un acte tripartite. Vous êtes responsable de vos actes, pas de ceux de la banque ni de votre compagne. A mon sens, l'engagement de reprendre la dette à votre compte vous oblige à consentir à la désolidarisation en signant l'avenant, et à ne pas y faire obstacle (exécution du contrat de bonne foi).

e plus, en cas de tentative d'action de sa part à mon encontre, pourrais-je faire valoir nos échanges avec la banque, où il est clairement établi que j'ai signé les documents de désolidarisation tandis qu'elle ne l'a pas fait, bloquant ainsi le processus ?

Si votre bonne foi est remise en cause, pourquoi pas ?

Mais ce sera à Madame d'apporter l'éventuelle preuve de votre mauvaise volonté. Vous n'avez pas la responsabilité de courir après la banque à sa place. Si elle veut être désolidarisée de ce crédit, c'est à elle se prendre en main pour faire sa part.

Par stuart74

Parfait, cela me rassure.

Merci à tous pour vos éclaircissements et pour avoir pris le temps de me répondre.