



## Désolidarisation prêt immo

-----  
Par SIRENE

Bonjour,

Je suis seule propriétaire du logement, mariée sous la séparation de biens, avec un prêt immo de rachat de soulte où mon époux est co-emprunteur.

Dans le cas d'un divorce ou séparation de corps, alors que la banque refuse la désolidarisation, comment cela se passe?

Par avance, je vous remercie

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si la banque refuse la désolidarisation, il vous reste à rembourser ce crédit et/ou le faire racheter par une autre banque. Votre ex-mari sera en droit de réclamer le remboursement des échéances qu'il aura payé.

-----  
Par SIRENE

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse mais peut-être n'ai-je pas été suffisamment précise.

Lorsque j'ai racheté la soulte à mon ex-mari, mon nouveau mari s'est mis co-emprunteur.

Comme il n'est pas propriétaire, j'ai fait enregistrer une donation pour le protéger car le notaire a spécifié qu'il ne pourrait rien réclamer. De ce fait, je suis étonnée de votre réponse car nous sommes mariés sous la séparation de biens et il me verse une participation loyer qui n'a pas été toujours régulière, et n'a payé aucun loyer pendant 5 ans. Il n'a jamais payé les charges afférentes au logement ni les impôts fonciers. Le prêt est prélevé sur mon compte personnel.

Etes-vous certain qu'il serait susceptible de réclamer la moitié?

Par avance, je vous remercie.

-----  
Par yapasdequoi

Une réponse n'a de valeur que par rapport aux infos fournies.  
Vu la situation complexe, demandez directement à votre notaire.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Sirène,

Récapitulons.

Mariage 1 - Achat d'un logement, propriété distribuée.

Divorce 1 - Partage du bien immobilier, puis rachat de soulte à votre ex. Vous ne parlez pas de crédit immobilier non terminé pour le logement. Devons-nous supposer qu'il a été soldé ou terminé (ou qu'il n'y en a pas eu) ?

Le versement de soulte ne peut s'opérer qu'une fois le divorce 1 prononcé. Donc, à ce moment, vous étiez 'libre'.

Vous ne pouvez pas payer la soulte seule sur vos biens propres. Vous demandez donc un crédit. Je ne comprends pas pourquoi vous qualifiez ce prêt de IMMO ? Ne s'agit-il pas d'un prêt personnel ?

La banque vous refuse le prêt sur une seule tête pour garanties insuffisantes. Un peu curieux si vous êtes, à ce moment seule propriétaire (ou en voie de le devenir) du logement, ce dernier pouvant servir de garantie ...

Donc, vous faites appel à un "ami" pour vous aider et à prendre le crédit avec vous. A ce moment, étiez-vous remariée à cet ami ou pas. Vous ne précisez rien sur ce plan. Disons que, dans tous les cas, un remariage ultérieur en séparation de biens pourrait ne pas changer grand chose.

Pour l'instant, si la banque n'a pas accepté initialement de vous consentir un prêt à vous seule, je ne vois pas pourquoi elle accepterait ensuite une désolidarisation.

Mais par ailleurs, vous dites que les mensualités sont débitées sur votre compte. Quelle a donc été la participation au prêt de votre époux actuel ? Uniquement en caution ?

En tous cas, je ne vois pas à quel titre votre mari actuel pourrait prétendre, de votre vivant, au moindre titre sur l'appartement dont vous êtes propriétaire.

La soulte ayant été versée par l'emprunt, votre mari 1 n'a plus non plus le moindre droit sur cet appartement.

Sous réserve de complément d'information, je dirais que les conventions entre époux ne concernent qu'eux-mêmes et cela s'applique à un 'versement de loyer' virtuel ou à une participation au prêt (personnel ?) pour lequel l'époux, à ce titre ou un autre, s'est porté caution, au moins.

La séparation de biens s'applique aux biens, mais pas aux frais de vie, lesquels sont normalement partagés entre les époux selon leurs capacités respectives. Il n'est donc pas possible d'isoler une participation aux frais de logement du reste.

Pour le sujet de la donation, il en existe plusieurs sortes, et vous n'avez rien précisé. Donation de quoi, de quel type. Il faudra préciser si vous souhaitez des réponses.

-----  
Par kang74

Bonjour

Vous n'êtes effectivement pas assez précise .

La séparation de biens n'empêche pas les créances entre époux .

Certes votre mari actuel n'a aucun droit sur ce bien et n'en aura pas à part si vous lui en donnez ( donation?)

Mais il a payé, semble t-il, une partie du financement du bien, et il peut le prouver en étant co-emprunteur du bien et avec les transferts de fond .

Donc à la liquidation de bien on fera les comptes en ce sens, et s'il prouve qu'il a financé une partie de votre bien vous lui devrez une créance .

Il n'y a donc pas d'histoire de soulte attaché au bien , mais une histoire de créance attaché au fait qu'il a enrichi votre patrimoine à faire étudier par votre avocat ( charges du mariage ou pas ?)

Pour ce qui est de la désolidarisation du crédit, seule la banque est maitre de ce qu'elle souhaite, et il semble que vous n'ayez pas les garanties suffisantes pour l'assumer seule .

Il faut donc voir les solutions que vous pouvez envisager mais si vous n'êtes pas solvable,il n'y en a pas 36000 à part vendre le bien .

-----  
Par AGeorges

Hello Kang,

Mais il a payé, semble t-il, une partie du financement du bien, et il peut le prouver en étant co-emprunteur du bien et avec les transferts de fond .

Sirène a dit que les mensualités du crédit étaient prélevées sur son compte, et seulement sur son compte. Le mari 2 ne semble donc pas avoir participé au paiement des mensualités.

A la signature du crédit, la banque demande des garanties sur plusieurs têtes. Si la demande de prélèvement/virement est faite sur un seul compte, la banque devrait accepter. Ce n'est qu'en cas de non-paiement qu'elle s'adressait à la "garantie". Tant qu'elle est payée, la banque s'en moque. D'autant plus que le compte concerné a pu être présenté

comme un futur compte commun des époux, alimenté par les deux. Une fois le dossier de crédit accepté et signé, ces éléments ne sont pas revérifiés sauf en cas de non-paiement.

-----  
Par kang74

Il n'est pas garant, il n'est pas caution, il est co -emprunteur pour un bien qui ne lui appartient pas : y a une offre de prêt

Après comme un acte de vente peut être remis en cause par la réalité des financements, si il n'a jamais alimenté le compte en question, ça se prouve, et cela remet en cause le fait qu'il ait participé au financement d'un bien qui n'est pas à lui .

Donc comme déjà dit, c'est l'avocat de Madame qui étudiera cela et qui l'aiguillera sur créance ou pas créance possible ( divorce = obligatoire)avec les éléments qu'amènera Madame ( offre de prêt, mouvement du compte en question , etc) Et même si il y a mouvement de fond qu'il peut prouver, selon sa participation globale/revenus il n'y a pas forcément créance .

M'enfin je pense, que pour le moment, celui qui reste le créancier de la banque sans avoir le bien qui va avec, se contenterait, à mon avis, d'être seulement désolidarisé de ce prêt ... d'une façon ou d'une autre .

Bien évidemment tout cela dans l'hypothèse ou aucun acte ne le fasse indivisaire ( j'attends qu'on m'explique l'histoire de la donation)

-----  
Par AGEorges

Bonsoir Sirène,

Pour QUALIFIER la question :

Entre époux, il existe (au moins) :

- la donation simple
- La donation au dernier vivant

Les deux n'ont rien à voir (à part le mot !).

C'est pour cette raison qu'il vous faut préciser.

Merci.