



Divorce / Séparation avec conservation immobilière

Par snake51

Bonjour à tous,

J'aimerais avoir votre avis sur la faisabilité d'une situation svp.

Je suis marié depuis 10 ans, 2 enfants avec un achat immobilier en 2019. Nous avons bénéficié d'un taux exceptionnel de 0.91% sur 25 ans pour acquérir une belle maison où nos enfants s'y sentent bien.

Aujourd'hui je suis séparé mais toujours marié (nous vivons toujours sous le même toit). Madame se laisse du temps et est perdue. Dans l'hypothèse où malgré tous mes efforts, nous devons nous séparer définitivement, j'aimerais fortement garder la maison. Ne serait-ce que pour nos enfants.

En effet, l'amortissement du crédit est beaucoup plus profitable que de repartir chacun sur un appartement avec des taux à 4%.

Aujourd'hui malgré une quotité 50/50, j'assume à 70% les remboursements du crédit pour que notre reste à vivre en fin de mois soit équitable. Sur le principe c'est équitable mais beaucoup moins pour moi en cas de séparation / divorce où la quotité de base est de 50/50 (pas de contrat de mariage et acte d'achat à égalité de part).

Après discussion, l'idée qui m'a paru bonne :

- créer une indivision à 70/30 qui acterait que je sois engagé désormais à 70% sur les frais de la maison et protégé demain en cas de vente.
- Je serai usufruitier de la maison
- je n'irai pas chercher à prouver que j'ai versé 70% dès le départ pour qu'elle conserve une quotité de 50% sur les 5 premières années en échange de conserver quelques meubles trop grand pour son appartement qu'elle prendra par la suite.
- Je verserai une indemnité mensuelle à mon ex femme pour jouissance de la maison ce qui lui permettra de louer un appartement 4 pièces au lieu de 3 (les enfants pourront avoir une chambre chacun grâce à ceci).

Après recherche j'ai l'impression que c'est possible. Est-ce bon selon vous ?

Ceci permettra bien de conserver le crédit acquis à 0.91% ? Le changement de quotité ne devrait pas changer les conditions du crédit si la quotité d'assurance couvre celle de la part acquise je suppose.

A mon humble avis, c'est ce qui serait le plus profitable pour nous et les enfants :

- conservation d'un patrimoine avec faible taux de crédit
- permet d'acquérir une location avec 1 pièce de plus pour madame
- permet de conserver un bien immobilier pour les enfants également s'il devait nous arriver quelque chose (on partait sur de la location vu les taux actuels)
- permet aux enfants de conserver la jouissance de la maison 1 semaine sur 2

Merci pour vos avis.

Par kang74

Bonjour

Et qu'en pense votre femme ?

Actuellement vous êtes mariés avec les droits et devoir qui vont avec .
Comme vous ne parlez pas d'indivision , vous êtes mariés sous le régime de la communauté .
Donc actuellement la communauté paie pour un bien de la communauté .

Et ce sera le cas jusqu'au prononcé du divorce : donc elle ne vous doit rien du tout .
Il est impossible de passer en indivision sans devoir au préalable liquider la communauté .
Donc de divorcer, avec les conséquences de la rupture à assumer (pension alimentaire, même en GA , prestation compensatoire)
Puis viendra la liquidation de la communauté ; je rappelle que tous les biens, toutes les économies, les dettes pendant le mariage sont à la communauté .
Donc aux 2 à 50/50 après la liquidation de communauté (indivision post communautaire)
Je rappelle que tous biens propres qui ont servi la communauté permettent une récompense .

Une fois la liquidation de la communauté faite, vous serez en indivision à 50/50 .
Si vous voulez l'être à 70/30, ben il faudra payer la soulte qui va avec à votre femme et voir aussi avec la banque, puisque sa part c'est de l'actif et du passif .

Vous aurez aussi des frais de notaire .
Tout ceci si votre femme est donc d'accord : autant vous dire que rester solidaire d'un crédit à 50/50 qui va la freiner dans ces projets tout en devant 30% de l'échéance du crédit sans pouvoir jouir du bien, je ne vois pas bien son intérêt ...
Et vous ?

Par de là, faites simple, achetez la part de votre ex, vous ne lui devrez pas d'IO, elle ne vous devra pas sa part d'échéance du bien, et la banque sera facilement d'accord qu'une personne prenne à sa charge 100% du crédit pour 100% du bien .
Bien évidemment il faut les revenus qui vont avec pour que la banque soit d'accord .
Et il faut que votre ex soit d'accord pour vous vendre le bien et sur le prix du bien .

Conclusion : allez voir un avocat si vous voulez divorcer pour déjà savoir qui devra quoi à qui après le divorce .*

Par Rambotte

Bonjour.

Vous êtes mariés en communauté légale sans contrat.
Aujourd'hui malgré une quotité 50/50, j'assume à 70% les remboursements du crédit pour que notre reste à vivre en fin de mois soit équitable.
C'est une vue de l'esprit. C'est la communauté qui assume 100% des remboursements. Vos salaires sont des revenus de la communauté. Les siens aussi. Et donc les économies des deux époux sont communes. Donc aujourd'hui, peu importe sur quel compte se trouve l'argent, il est commun. Donc prétendre avoir versé 70% n'a aucun sens, inutile de chercher à le prouver, c'est simplement faux.

Toutefois, si vous obtenez une séparation de corps judiciaire, cette séparation devrait emporter séparation de biens.

Par kang74

La séparation de corps judiciaire ne changera rien au fait qu'il faut qu'il y ait une liquidation de communauté pour passer en séparation de biens .

Cela fera juste qu'une pension de secours soit due pendant plus longtemps si disparité de revenus ...

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36505/1?idFicheParent=F980]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36505/1?idFicheParent=F980[url]

Pas vraiment sure que la séparation de corps facilite les choses pour Monsieur .

Par Rambotte

Oui, mais à partir de la séparation de corps judiciaire qui emporte la séparation de biens, l'histoire des échéances payées à 70% prend sens à compter de la séparation de corps (mais bien sûr pas avant).

Par snake51

Merci pour vos retours.

Ma femme est d'accord sur les points énoncés dans mon premier message. Ils ont été discutés ensemble.

Dans ses avantages : le principal serait qu'elle continue de capitaliser sur un bien qu'elle récupérera à terme si on décide de vendre la maison.

C'est comme un placement. L'objectif est déjà à court terme de ne pas trop impacter les enfants en passant d'une maison avec 1 chambre chacun à 2 appartements dont 1 avec une chambre commune pour les enfants, sans jardin... alors qu'ils n'ont connu que la vie en maison.

Je ne peux évidemment pas racheter la soulte car le crédit est trop récent et le montant de la part trop important (surtout que le rachat devrait passer par un nouveau crédit avec les taux actuels).

Sur les échéances payées depuis 5 ans, j'ai lu qu'il était possible de prouver les montants versés mais je n'ai pas l'intention de m'engager dans du conflictuel.

Si nous décidons de divorcer, ça sera fait en bonne intelligence et dans le but de protéger au maximum les intérêts des enfants.

La "meilleure" solution trouvée était celle là. Mon interrogation portait sur sa faisabilité. De ma compréhension, il était possible de passer en indivision après avoir liquidé la communauté de biens. En supposant également qu'on puisse conserver le crédit initial car nous sommes toujours les 2 co-propriétaires comme à l'achat.

Par kang74

La séparation de corps inclut une liquidation de communauté donc je ne vois pas ce que cela changerait. On ne peut pas passer à une séparation de biens, sans justement, avoir fait l'inventaire des biens de chacun .

Cela ne change pas grand chose par rapport au divorce niveau procédure (avocat obligatoire, délais, jouissance du bien) sauf que les droits et devoirs du mariage perdurent .

Dont celui de secours (= pension alimentaire pour l'épouse)

Celui qui a le plus de revenus n'a donc aucune raison d'envisager la séparation de biens .

Après, oui, pour le coup, Madame pourra sûrement se projeter sur une pièce de plus ...

Et pour ce qui est de changer les quotités de part, la procédure restera la même (notaire, banque, accord etc) : pareil pour les indemnités d'occupation .

Et il faut absolument les changer car le principe du contrat de séparation inclut le fait que prendre à sa charge plus que sa quotité n'emporte pas forcément le fait que ce soit vu comme une créance sauf convention contraire ...

Le seul avantage (et pas sure que cela en soit un pour monsieur) c'est que la créance d'indemnité d'occupation ne se prescrit pas en 5 ans , vu que le mariage suspend la prescription .

En résumé cela complique ce qui est déjà bien compliqué par Monsieur avec ces 70/30 qui n'ont pas beaucoup de sens ...

Par Rambotte

Je ne peux évidemment pas racheter la soulte car ?

Car une soulte est une somme d'argent à payer, à verser, donc "racheter une soulte" est une expression absurde qui ne veut rien dire ! On ne peut racheter que la part de l'autre, en lui versant une soulte.

Par kang74

Cela a vous était dit par deux intervenants :

Tant que la communauté demeure, vous pouvez prouver qu'il n'y a que vos revenus qui ont payé, ce sera toujours la communauté qui a payé .

Et celà, cela ne changera pas tant que la communauté sera liquidée .

C'est donc impossible de faire valoir quoi que ce soit à ce sujet avant .

Actuellement elle paie comme vous, c'est la communauté qui paie .

Elle ne vous doit rien, elle ne vous devra rien tant que vous n'etes pas en séparation de biens .^et séparés

Si vous n'avez pas les moyens d'assumer le crédit seul, comment allez vous assumer crédit + indemnité d'occupation ?

Généralement la bonne intelligence s'arrête quand on va voir un avocat qui explique les droits de chacun .

Actuellement vous pensez en avoir plus que Madame : ce qui est faux .

Sans contrat de mariage Madame a le droit à la moitié de vos économies et biens achetés pendant le mariage : vous ne semblez pas bien l'avoir compris .

Peut être une pension alimentaire, la jouissance gratuite du bien pendant la procédure et une prestation compensatoire

Je vous conseille donc de voir un avocat pour comprendre concrètement que vous faites fausse route ...

Par Isadore

Bonjour,

A l'amiable tout est possible, si votre avocat et celui de Madame ne protestent pas.

Sur les échéances payées depuis 5 ans, j'ai lu qu'il était possible de prouver les montants versés mais je n'ai pas l'intention de m'engager dans du conflictuel.

Mais comme l'ont dit les autres, pour le moment le prêt est remboursé en totalité avec de l'argent commun, donc inutile de vous embêter à calculer qui a remboursé quoi.

Tous les revenus sont communs (salaires, retraites, loyers même issus de biens propres...), peut importe l'époux qui les "génère". "Vous" ne payez rien parce que vous n'avez pas de revenus propres : la communauté paye. La loi autorise chaque époux à disposer librement de ses gains et salaires après avoir acquitté les charges du ménage.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006422869]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006422869[/url]

Autrement dit chaque époux peut jouir de son salaire librement, mais il n'en a pas la propriété sous le régime de la communauté légale. C'est simplement un revenu commun qu'il peut dépenser sans rendre de comptes à l'autre. S'il achète des choses ou le met de côté, les biens acquis et les économies sont communs.

Ceci permettra bien de conserver le crédit acquis à 0.91% ? Le changement de quotité ne devrait pas changer les conditions du crédit si la quotité d'assurance couvre celle de la part acquise je suppose.

Tout changement de propriété risque de nécessiter l'accord de la banque. Au niveau de la garantie cela ne devrait pas poser souci, mais selon votre profil client elle pourrait refuser pour essayer de vous obliger à refaire un crédit. Si vous êtes "bons clients" elle évitera de vous pousser à la concurrence. La banque ne sera tenue que de respecter le contrat.

Par kang74

A l'amiable tout est possible, si votre avocat et celui de Madame ne protestent pas.

Euh ... Non .

L'amiable doit rester dans la limite de ce que le droit impose !

La liquidation de communauté ne se fera pas au doigt mouillé avec un bien immobilier et des crédits chez le notaire .

La séparation de biens ou l'indivision post communautaire ne peut avoir lieu avant la liquidation de la communauté .

Le notaire veillera aussi à l'évaluation du bien et donc qu'il n'y a pas " donation " déguisée en soulte nulle (le fisc aussi)

Et je serai étonnée qu'il n'oblige pas à avoir donc un papier de la banque en ce qui concerne le crédit .

Par Isadore

L'amiable doit rester dans la limite de ce que le droit impose !

Oui, c'est ce que je voulais dire. Les avocats sont là pour veiller à ce que la loi soit connue.

Si Monsieur a une plus grand part de la maison, Madame aura une plus grande part du reste, il n'y aura de problème qu'en cas de grand déséquilibre entre les

La loi laisse une certaine faculté aux époux de s'entendre, si besoin en passant par un accord transactionnel ou une donation.]La loi laisse une certaine faculté aux époux de s'entendre, si besoin en passant par un accord transactionnel ou une donation.

La séparation de biens ou l'indivision post communautaire ne peut avoir lieu avant la liquidation de la communauté .

La séparation de bien peut avoir lieu avant la liquidation de la communauté, par exemple si une séparation de corps est prononcée ou si l'ONC prévoit la fin la communauté. C'est aussi le cas quand l'un des époux est déclaré absent, la communauté est automatiquement dissoute.

Par snake51

Je pense que je dois mal m'exprimer et je trouve parfois le ton assez sec lors de certaines réponses.

Pour être clair : mon (notre) but n'est pas de biaiser l'un ou l'autre dans cette histoire. C'est bien tout le contraire !

On souhaite conserver ce bien immobilier de part le taux qui nous a été conféré. Donc une séparation, peut être à terme. Si elle doit arriver, on souhaite quand même conserver ce bien à 2 car il constitue un investissement profitable même si la quote part est révisée.

-On "traite" ce point d'un commun accord de manière équitable pour tous les 2.

-On souhaite conserver tous les 2 la maison pour notre patrimoine et celui des enfants

-On souhaite que nos enfants gardent à minima un cadre de vie "agréable" au moins 1 semaine sur 2

-On ne va pas partir dans le conflictuel sur ce qui a été payé par les parties sur les 5 années précédentes

-On va se répartir de manière équitable les biens mis en commun ou alors racheter la part des biens qui seront laissés dans la maison

-On pense à ce que le paiement de l'indemnité de jouissance couvre une partie convenable de la part du crédit qui restera à sa charge

-Je ne peux me permettre de racheter sa part mais j'ai la possibilité de rembourser 70% + paiement de l'indemnité en étant dans les 35% d'endettement (augmentation des salaires en 5 ans depuis la souscription du crédit).

-Nos assurances emprunteurs couvrent déjà la potentielle future quote part (80% de couverture pour moi et 65% pour elle)

-Nous restons solidaires en tant qu'indivisaires sur la maison et donc le crédit de mon point de vue ne devrait pas être modifié. J'ai un doute sur le fait que la banque doive donner son approbation sur l'indivision (cf point des assurances + côté légal de l'indivision établi par notaire + juge)

-Nous avons toujours procédé de manière équitable malgré la disparité des revenus. Nous avons toujours souhaité que le reste à vivre de chacun soit égal entre nous après contribution de tous les frais (nous révisions ceci chaque année). Ensuite chacun disposait de son argent comme il l'entendait. Les économies, biens et autres seront listés mais répartis selon notre volonté du fait de cette situation. Même si tout ceci sera supervisé et peut être révisé par les avocats / juge. Mais c'est de notre volonté commune ! Nous estimons que si l'un est plus économe que l'autre, il doit pouvoir récupérer son capital car il aura perçu le même reste à vivre que l'autre époux. C'est notre vision (j'insiste bien sur le "NOTRE"). Je ne pense pas qu'elle soit si absurde que ça.

Le point principal pour nous est l'indivision et la conservation du crédit immobilier si nous arrivons malheureusement jusqu'au divorce.

Par Rambotte

Pourquoi pas.

Après, il ne faut pas exclure que la vision d'un époux puisse changer et ne pas rester "notre" dans le contexte réel du divorce, après des explications de l'avocat. Ce ne serait pas la première fois.

Par kang74

Il faut bien comprendre que l'un et l'autre allaient avoir un avocat (chacun)
Car si, comme vous le dites, vous avez les mêmes capacités financières, il n'y a aucune raison que ce soit vous qui gardiez la jouissance du bien plutôt qu'elle .
Si vous faites qu'elle ait les mêmes capacités financières, elle peut donc assumer autant que vous l'échéance .

Comprenez aussi , qu'à l'amiable, autant la séparation de corps, que le divorce, exige que vous fassiez de façon concomitante la liquidation de communauté .
C'est donc à la date de l'homologation de la convention, que la séparation de biens sera mise en place .

Donc le conseil c'est de voir un avocat, dans un premier temps et un notaire .
Seul .

Pour bien comprendre dans quoi vous voulez vous embarquer , les étapes et les frais que cela va engendrer pour ne serait ce qu'arriver à séparer les biens (et donc que vous puissiez espérer faire valoir à ce moment, que vous prenez

plus à charge qu'elle)

Tant qu'il n'y a pas séparation de bien , c'est la communauté qui paie pour la communauté et personne ne pourra faire valoir que vous payez plus qu'elle .

Par isernon

bonjour,

un point qui ne semble pas avoir été évoqué, c'est l'information obligatoire de l'organisme de crédit en cas de modification de la propriété du bien, qui peut modifier la garantie du prêteur.

salutations

Par snake51

Nous n'avons pas les mêmes capacités de remboursement puisque j'assume aujourd'hui 70% des frais globaux pour que nous ayons le même reste à vivre.

Cependant elle pourrait effectivement être l'usufruitier avec une quote part de 30% sur l'indivision et elle pourrait me dédommager sur la jouissance.

Cependant l'entretien ne l'emballe pas et souhaite faire l'inverse.

Encore une fois tout a été discuté et manière commune en envisageant toutes les pistes.

Après effectivement les avis et positions peuvent changer d'ici là.

Concernant l'organisme prêteur, nous devons peut être effectivement les prévenir mais les 2 copropriétaires restent les mêmes. Seules les quotités changent mais sont couvertes déjà par le taux de couverture choisi au moment de la souscription du crédit (80% pour moi et 65% pour madame)

Par Isadore

J'ai un doute sur le fait que la banque doive donner son approbation sur l'indivision
Cela va dépendre du contrat de prêt.

Si une hypothèque a été prise, elle peut interdire le partage ou toute modification des parts de propriété pendant la durée du prêt. Ce sera un point à vérifier avec le notaire.

Une solution pourrait passer par une autre forme d'accord :

- vous ne changez rien aux parts de propriété (50 % - 50 %)

- vous faites une convention par laquelle vous vous engagez à payer 70 % des mensualités du prêt et Madame 30 %, en échange d'une remise sur l'indemnité d'occupation

- si le but est de permettre à Madame de loger les enfants dans de meilleures conditions, vous lui verserez une meilleure pension alimentaire pour les enfant

L'avantage de cette solution est d'être plus aisément révisable si une des situations évolues. Vous ne pourrez pas revenir sur le partage si l'un de vous voit sa situation se dégrader ou s'améliorer. Il peut y avoir des accidents dans la vie, ou des choix qui s'imposeront.

Un de ces jours les enfants vont grandir et prendre leur envol, Madame n'aura donc plus besoin de quatre chambres. Et de votre côté si par malheur vous perdez une partie de vos revenus vous serez peut-être content de ne pas devoir payer 70 % du prêt plus une indemnité d'occupation, mais plutôt une pension alimentaire révisable à la baisse.

Si vous y tenez, il doit même être possible d'aider Madame en lui versant une prestation compensatoire, sous forme de capital ou de rente.

Par snake51

Effectivement c'est une bonne option également.

Merci du conseil Isadore. Nous allons en discuter même si pour le moment le divorce n'est pas dans les tuyaux. On se laisse du temps mais je suis plutôt du genre à envisager en amont tous les scenarii possibles.

Merci à tous pour vos avis et contributions