Crédit immobilier et séparation

Par louise45

Bonjour,
Pour une amie qui s exprime mal en français :
Elle veut se séparer de son compagnon avec qui elle a de gros soucis.
Ils ne sont pas mariés ni pacsés.
Ça lui est égal mais il veut rester dans la maison . Il lui propose de partir mais elle devra continuer à payer le crédit de la maison.
Ils n ont qu un compte bancaire joint et le credit de la maison est prélevé dessus.
Il ne veut pas vendre la maison
Que doit elle faire?
La maison est au 2 noms ainsi que le crédit
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Elle reste solidaire du crédit, sauf si l'ex propose de le reprendre seul - ce qui nécessite l'accord de la banque - et de lui racheter sa part.

En attendant, elle doit en effet continuer à payer sa part du crédit, mais l'ex qui y habitera à titre privatif lui devra une indemnité d'occupation calculée selon sa part du bien (est-ce 50/50 ?) et la valeur locative du bien.

Elle peut demander à la banque de changer le compte joint (M ou MME) et compte indivis (M et MME) ce qui empêchera tout retrait sans les 2 signatures.

Elle devrait consulter un avocat pour sortir de cette situation bancale.

Par louise45

Je vous remercie.
Oui c est 50/50.je vais lui dire de faire le nécessaire pour la banque mais il faudra l accord de Monsieur je pense et cela risque d être compliqué. Il serait peut-être préférable qu elle ouvre son propre compte et qu elle paye sa moitié de crédit en faisant son virement mensuelbsur le cpte joint.
Je vais lui dire de prendre un avocat également.

Par yapasdequoi

L'accord de M n'est pas nécessaire pour modifier le compte joint en indivis.
Par contre ça évitera qu'il vide le compte et que le crédit ne soit pas payé.
Evidemment elle doit avoir en plus son propre compte personnel.

Par louise45

Merci beaucoup !
On va déjà s attaquer à tout cela.

Par louise45

Bonjour

Compte personnel ouvert.
Rdv chez un avocat : 2 solutions : à l amiable pour vente de la maison ou rachat de sa part.
Ensuite tribunal pour obliger monsieur à vendre si pas de finances pour le rachat. Délai : 2 ans
Sans surprise monsieur s est mis dans une colère noire. Obligée de faire venir du monde pour le calmer.
Il refuse catégoriquement. Il dit que c est sa maison à lui... elle part et continue de payer : il ne changera pas d avis.
Elle peut difficilement reprendre un loyer et continuer de payer ce crédit.
Forcément maintenant elle vit dans la peur et je prends cela très au sérieux.
Pas d autres solutions ?
Un notaire ne peut pas la sortir de l indivision déjà et de ce fait ne plus avoir à payer le crédit ?
Merci

Par yapasdequoi

Il faut dissocier le crédit et l'indivision !

Pour le crédit : les 2 emprunteurs sont solidaires. La banque peut réclamer la totalité du paiement à l'un ou à l'autre indifféremment. Si aucun des 2 ne paye ou seulement partiellement, la banque va saisir la maison et la vendre aux enchères pour se rembourser.
Si le crédit est récent, il est possible que la vente ne couvre pas le capital restant dû. Dans ce cas, les 2 emprunteurs resteront redevables encore un moment pour finir de payer le solde du crédit.

Pour l'indivision : Non : un notaire ne peut pas la "sortir de l'indivision" par contre il peut lui expliquer les options possibles.
Notamment si elle quitte le logement et que l'ex y habite de manière privative, elle peut lui réclamer une indemnité d'occupation (= 1/2 loyer).

Quelques pistes pour sortir de l'indivision :
A- vendre sa part à son ex (avec l'accord préalable de la banque)
B- vendre la maison à un tiers (ce que l'ex va probablement refuser).
C- demander la licitation judiciaire (= demander à un juge la vente aux enchères)
Le plus souvent la menace du C fait plier l'ex récalcitrant pour choisir A ou B.

Il n'y a qu'après la sortie de l'indivision qu'elle pourra être libérée du crédit.

Par louise45

Je vous remercie.

Il a refusé A et B forcément, mais comme vous dites, elle va lui parler de C, nous allons voir la réaction.

Par yapasdequoi

C'est elle qui décide si en parler est une bonne solution. Elle doit éviter la confrontation en cas de risque de violences....
Elle peut aussi passer par son avocat... ou en tout cas se faire accompagner lors de la discussion.

Et en attendant que l'ex réfléchisse (!) elle peut engager les démarches pour obtenir l'indemnité d'occupation. Ce qui rendra son nouveau loyer moins lourd.

Par louise45

Oui,il faut qu'elle voit cela.
Elle ne voulait pas lui demander d indemnités en pensant que cela arrangerait les choses mais il est certain qu il serait préférable qu elle trouve un logement une fois les démarches lancées et donc dans l'obligation qu il paye ces indemnités
Je vous remercie pour ces précieux conseils.
Je lui explique et elle décidera.

Par louise45

Bonjour,
Elle va faire le nécessaire pour trouver 1 logement afin d effectuer ses démarches avec plus de sérénité.

Elle souhaite donc lui demander à la suite des indemnités d'occupation le temps que le problème de la maison soit résolu.
Qui met en place et calcule ses indemnités ?
De quelle façon doit elle procéder ?
Merci

Par yapasdequoi

Il faut commencer par estimer la valeur locative du bien : Interroger plusieurs agences immobilières ou son notaire.
Ensuite déduire 20% à une valeur moyenne.

Elle peut la demander par courrier RAR puis par conciliation avant le tribunal. L'occupant doit verser 50%.

Elle devrait consulter un avocat pour éviter de se faire envoyer balader, surtout si des réactions violentes sont envisagées.

Par louise45

Ok je vous remercie