



Indivision et crédit immobilier

Par Tonyps

Bonjour

J'aurais une question simple....

Est ce que la situation de divorcé avec convention d'indivision qui prévoit que les charges et loyer (emprunt immobilier) seront réglés par l'occupant, empêche t'il totalement l'autre partie non occupante de souscrire a un emprunt immobilier de son côté ?

Merci par avance !

Par AGeorges

Bonsoir Tonyps,

La réponse serait OUI, probablement.

Etape 1 : Vous achetez un bien en indivision à deux. Le crédit est monté sur deux têtes. Supposons que 50% dudit crédit soit payé par chacun des deux. Il y a endettement des 2 partenaires, chacun de son côté, vis-à-vis de la banque.

Etape 2 : Vous vous séparez et l'un des deux s'engage officiellement à payer l'autre moitié du crédit en gardant le bien.

Etape 3 : celui qui est libre (officieusement) demande un autre prêt à la banque. L'endettement cité au 1 est toujours vivant, officiellement. Le crédit peut donc être refusé selon la quotité d'endettement acceptée (vers 30 à 33%).

On peut poser la question comme suit :

Une banque peut-elle accepter une convention d'indivision pour ne pas tenir compte d'une quotité d'endettement.

La réponse est NON. Une banque ne maîtrise pas une telle convention, elle n'en est pas 'partie'.

Après 1, la seule chose possible est de demander, en cas de séparation, si la banque accepte de reporter le prêt sur une seule tête. Pour celui qui gagne assez, c'est possible. Sinon, le taux d'endettement est trop élevé et le dossier sera refusé.

Pour les garanties, cela peut dépendre du mode choisi. Si c'est une hypothèque, le bien reste complet, donc pas de problème, sinon, il faut voir ...

Par Tonyps

Merci beaucoup pour cette réponse complète et structurée !