



Prêt immobilier et divorce

Par Nat18

Bonjour et d'avance merci pour les réponses que vous pourrez m'apporter.

Lors de mon divorce, il a été acté (à sa demande) que seul mon ex mari prendrait en charge le paiement du prêt de notre maison.

Ma part va bientôt être rachetée par notre fils.

Comment se calcule son montant par rapport au capital restant dû sur le prêt en cours ?

Si je m'en réfère au dossier remis par la notaire voici ce qu'il en résulte :

ESTIMATION MAISON 300 000 EUROS
CAPITAL RESTANT DU SUR LE PRET 60 000 EUROS
SOIT 240 000 EUROS A DIVISER EN 2 DONC 120 000 EUROS PART DE CHACUN DES EX EPOUX

Ma question est la suivante : mon ex mari continuera bien à payer le prêt ?? j'ai du mal à comprendre le raisonnement ...

Bonne journée !

Par ESP

Bienvenue et bonjour,

Le "dossier" de votre notaire apparaît tout à fait correspondre à ce qu'il se fait normalement.

Même si cela s'est fait "à sa demande", sur quelle base ou en compensation de quoi, a-t-il été acté que seul votre mari prendrait en charge le paiement du prêt de votre maison ?

Par Rambotte

Bonjour.

Pour que votre fils puisse acheter votre part, il faut que vous l'ayez toujours, et donc que vous ne partagiez pas votre indivision avec votre ex-époux.

Le montant 120000 n'est pas la valeur de votre part du bien, mais la valeur nette de vos droits dans l'indivision qui possède un actif (le bien) et un passif (la dette bancaire).

Nous comprenons que votre fils ne va pas vous remplacer dans l'emprunt, et qu'il ne va pas continuer à payer à votre place la moitié des échéances.

Dans ce cas, si le bien vaut 300000, il doit vous payer 150000.

Sur ces 150000, vous avez 30000 à payer à votre ex-mari pour rembourser votre part de dette, puisque c'est lui qui va supporter seul l'emprunt.

En définitive, l'actif 300000 n'est pas partagé, vous vendez votre part et l'indivision avec votre ex-mari continue avec votre fils. Mais le passif 60000 est partagé, et vous devez une soule de 30000 à votre mari.

En net, vous allez bien avoir 150000 (prix reçu de votre fils) - 30000 (soulte payée à votre ex-mari) = 120000, valeur de vos droits.

Votre ex-mari, lui, aura 150000 (valeur de sa moitié de maison) + 30000 (soulte payée par vous) - 60000 (dette bancaire totale) = 120000, valeur de ses droits.

Par Isadore

Bonjour,

La banque a-t-elle donné son accord pour cette transaction ? Votre ancien mari aussi ?

Sans savoir à quel titre votre ancien mari devrait assumer à votre place votre part du prêt (indemnité d'occupation, prestation compensatoire, arrangement amiable...) il est impossible de vous répondre.

Si par exemple votre ancien mari assume votre part du prêt en échange de la jouissance de la maison et que votre fils va habiter avec son père, la logique voudrait que votre fils assume sa part du prêt. S'il occupe la maison, il n'a en effet pas à toucher une indemnité d'occupation.

Par kang74

Bonjour

Effectivement autant la prise en charge du crédit sans que cela rentre dans les comptes de l'indivision se voit dans le cadre du devoir secours, pendant les mesures provisoires, autant il est assez rare que cela perdure après le divorce, si ce n'est pas dans le cadre d'une prestation compensatoire ou dans une convention d'indivision qui prévoirait ce paiement en tant qu'indemnité d'occupation .

En tout cas, le paiement de votre part doit avoir un cadre légal , et cela même si c'est une libéralité (avec la taxation qu va avec)

Par de là, il serait intéressant d'avoir la phrase exacte de cet arrangement, et surtout sa source car il n'y a aucune raison de payer le crédit en cas de vente du bien ...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous ne dites pas qui habite la maison ?

Par Nat18

Merci à tous pour vos retours ; pour répondre à vos questions :

ESP : mon ex mari prend seul en charge le prêt immobilier car après accord avec moi il a la jouissance du bien durant 2 ans maximum ; je lui ai laissé "gratuitement" l'occupation de la maison (pour qu'il ait le temps de se retourner) pour 2 ans maxi donc il a trouvé "logique" d'en assumer les frais (prêt immo, impôt foncier etc) C'est donc une demande expresse de sa part. Cela a été vu avec nos avocates et bien noté par la notaire dans notre dossier du divorce.

Isadore : nous n'avons pas encore vu avec notre banque, nous avons un rdv chez le notaire pour clarifier tout ça et lancer la procédure

Kang74 : il n'y aura pas de vente du bien, mon ex mari reste dans la maison avec notre fils qui y habite depuis peu ; c'est pour cela que notre fils veut me racheter ma part, pour être "propriétaire" à 50 % ;

Yapasdequoi : mon ex mari et mon fils habitent la maison

J'espère avoir été le plus clair possible !!
Rambotte : merci pour vos explications détaillées

Par yapasdequoi

On comprend que le paiement du prêt par Monsieur a été acté dans le jugement de divorce, en échange de l'occupation privative et sans lui imposer de vous verser une indemnité d'occupation.

Tant que le crédit est en cours, l'accord de la banque est indispensable pour toute transaction, ou bien cette transaction donne également lieu au remboursement du solde du prêt.

Votre projet commence par une étude du financement et donc un dialogue avec la banque s'impose.

Par kang74

Donc au final, le paiement de votre part du crédit est en rapport avec l'indemnité d'occupation due pendant la même période limitée à 2 ans .(même si la phrase exacte de cet accord serait un plus pour en être certain).
Sans cet accord ou au bout des deux ans, Monsieur doit une indemnité d'occupation, vous devez votre part du crédit .

Je pense que la validation du notaire l'a été par le biais d'une convention d'indivision .

Par de là, le paiement de votre part du crédit s'arrêtera quand votre fils rachètera la part du bien qui est composé d'un actif (soulte) et d'un passif (part du crédit), puisqu'il sera en indivision avec son fils ... qui habite aussi le bien en indivision .

Cet accord n'a aucun impact sur le calcul de votre part : il ne va pas vous donner la part du crédit qu'il n'a pas encore payé, et qui n'était justifié que par la jouissance privative d'un bien commun .

A l'achat de votre part, plus de biens commun, plus d'indemnité d'occupation à votre profit et le crédit est pris en charge par les indivisaires comme la loi l'y oblige .

Par Isadore

En pratique il n'y a à peu près aucune chance que la banque accepte la cession de votre part sans que votre fils ne devienne coemprunteur si la maison est sous hypothèque. Et si le prêt est garanti par une caution, le garant va refuser la cession si votre fils ne devient pas solidaire du prêt.

La raison est simple, la banque (ou le cautionnaire) risque de perdre sa garantie. Il faudra donc que votre fils soit coemprunteur ou caution solidaire du prêt.

mon ex mari et mon fils habitent la maison

Dans ce cas la logique juridique voudrait que votre fils assume sa part du prêt après avoir acheté votre bien.

Votre ancien mari assume votre part du prêt à votre place en contrepartie du fait qu'il vous prive de la jouissance de votre bien. C'est une forme d'indemnisation.

Vu que votre fils vit avec son père dans la maison, il n'y aucune raison que son père l'indemnise.

Après libre à eux de faire leur tambouille dans leur coin, mais si le père rembourse le prêt à la place de son fils cela pourra être requalifié en donation indirecte par le fisc ou à la succession si le père a d'autres enfants.

Par Rambotte

Notons que la soulte de 30000 à payer à votre ex-mari peut servir à rembourser la moitié du prêt, et le fils n'aura pas besoin de devenir coemprunteur, si l'ex-mari peut assumer seul l'autre moitié du prêt.

Le tout sous l'hypothèse que votre fils peut payer les 150000 du rachat de votre part du bien.

Par Nat18

Merci à tous pour vos retours !

Autre question : ma banque peut elle refuser ma demande de désolidarisation du prêt immobilier en cours (je suis co empruntrice) alors que mon fils ait obtenu son prêt pour me racheter ma soulte ??

Si oui à part vendre le bien quelle autre solution ?

Merci de vos retours !

Par yapasdequoi

En effet, la banque peut refuser la désolidarisation.
Il faudra alors tenter le rachat de crédit avec une autre banque.

Par Nat18

ok merci beaucoup ... croisons les doigts ...

Bonne après midi

Par kang74

L'acquéreur de votre part doit vous payer la soulte, racheter votre part de crédit et payer les frais de notaire inhérent à cette opération .

Donc pas que vous payez une soulte .

Donc s'il ne rachète pas votre part par un acte notarié, en rachetant votre part du crédit, je ne vois pas pourquoi la banque vous désolidariserez d'un crédit : elle ne va pas, de droit le faire supporter à votre ex, qui n'a et n'aura toujours qu'une moitié de bien .

Par Nat18

oui tout à fait d'accord avec vous c'est bien ce qui est prévu pour l'acquéreur.

Rachat de ma part, de ma part du crédit restant et frais de notaire ;