



Remboursement prêt immobilier

Par Matt32

Bonjour,

J'aimerais si possible être éclairé un peu plus sur un sujet.

Nous avons acquis une maison en Octobre 2024.
Nous nous sommes séparés en Janvier 2025.

Nous étions prélevé de la somme du remboursement du prêt sur un compte commun, que nous avons clôturer en Février 2025. J'ai donc domicilié le prêt sur mon compte personnel et assume seul depuis Janvier le remboursement de ce dernier.

Madame a pris un logement entre temps, et paie donc un loyer au lieu de la moitié de la mensualité comme prévue dans le contrat (50/50 d'engagement).
Il arrive un stade où je ne vais plus pouvoir honorer cette échéance seul (935?).

Quel recours ai-je ?

Je pense avoir fait une erreur lors de cette clôture de compte..

La maison est actuellement en vente, et si plus value il y a, je demanderais un blocage des fonds du restant chez le notaire (après remboursement du prêt en totalité), car il est inconcevable qu'elle prenne une quelconque part sachant qu'elle n'a rien investi ni payé (mis à part une mensualité entière au début).

J'ai tenté un dialogue avec elle, mais dès que je lui écrit, elle crie au harcèlement en horaire de travail (1 sms et 1 mail en 3 mois ?)

Si vous pourriez m'apporter une petite explication?

Cordialement
Matt

Par yapasdequoi

Bonjour,

On comprend que vous n'étiez ni mariés ni pacsés?
La cloture du compte n'était pas une erreur. Au contraire.

Vous êtes propriétaires indivis avec Madame de ce bien.

et d'autre part vous êtes (très probablement) solidaires pour le paiement du crédit.

Le fait que vous payez tout ou que madame ne paye rien du crédit ne change rien ni à la part de propriété (qui est inscrite dans l'acte notarié) ni à la solidarité qui fait que la banque peut réclamer le paiement total à l'un ou à l'autre ou saisir le bien et le vendre aux enchères pour se rembourser.

Madame paye un loyer, c'est son choix et n'entre pas en compte pour le prêt immobilier. Elle a probablement fait une fausse déclaration de ressources puisqu'un bailleur réclame généralement des ressources au moins de 3 fois le montant du loyer... Mais ceci ne vous concerne pas et ce n'est pas un argument dans votre litige.

Si vous habitez seul le bien indivis, vous devez une indemnité d'occupation.

Le fait de payer la totalité du crédit (gardez bien les justificatifs) vous donnera droit à un remboursement lors du partage du prix de vente.

Vous pouvez éventuellement envisager de racheter la part de Madame, mais il faut d'abors l'accord de la banque puis celle de Madame.

Le plus souvent ce type de situation impose la vente du bien immobilier, soit à un tiers (si vous êtes au moins d'accord entre vous sur le prix de vente) soit aux enchères par une licitation judiciaire.

Si vous ne trouvez pas d'accord, consultez un avocat. Ceci peut durer des années, donc ne tardez pas.

Par Isadore

Bonjour,

Quelle est votre situation matrimoniale actuelle et au moment de l'achat : mariage, PACS... ?

Est-ce que vous êtes d'accord pour laisser à Madame toute liberté pour accéder à la maison et venir y séjourner ou y stocker ses affaires ? Ou est-ce que vous considérez être "chez vous" et donc en droit de lui en restreindre l'accès ?

Autrement dit elle est libre de jouir du bien à sa convenance ou est-ce que vous êtes redevable d'une indemnité d'occupation ?

il est inconcevable qu'elle prenne une quelconque part sachant qu'elle n'a rien investi ni payé (mis à part une mensualité entière au début)

Juridiquement, par défaut, chacun aura droit à sa part de propriété. Il ne faudra pas faire bloquer inconsidérément de l'argent au risque de devoir indemniser Madame.

Par Matt32

Bonjour,

Effectivement, pas de pacs ni de mariage.

Je n'habite pas dans le bien indivis car il est en travaux.

En justificatifs, j'ai les relevés de compte d'où partent les prélèvements du prêt.

Il n'y a pas de rachat possible, donc le bien est en vente depuis quelques semaines..

Donc chez le notaire le jour de la vente, qu'est ce qui fera office de justifs pour me rembourser les paiements du prêt seul ainsi que l'investissement fait en achat matériels ? Que les relevés de compte et factures ?

Par Matt32

Au moment de l'achat nous n'étions pas pacsé ni marié.

Pour l'accès à la maison, j'avais entre-temps remplacés portes d'entrées et fenêtre (rénovation).

Je lui ai proposé plusieurs fois de prendre un jeu de clés, chose qu'elle à toujours refusé. (et cela à toujours été dit oralement?), je lui ai même proposé de venir entretenir la propriété car je suis seul à le faire?

Aucune indemnité d'occupation, le bien n'étant pas prévue pour l'instant à l'habitation (pas de sanitaire, chauffage?)

Par yapasdequoi

Si le bien est en vente, l'acquéreur va verser le prix au notaire.

La suite c'est

- si vous êtes d'accord entre vous pour le calcul de la part de chacun et vous recevez chacun cette part
- si vous n'êtes pas d'accord la somme est bloquée chez le notaire et seul un juge décidera de vos parts respectives.

Les justificatifs sont à présenter à Madame d'abord pour tenter une conciliation amiable, soit au juge. Le notaire n'en fera rien.

Par Matt32

Pour le calcul du restant, ce sera aux quotités inscrite sur l'acte notarié (58/42)

Etant donné que le dialogue est quasiment nul, cela risque de se passer devant un juge ...

Quand vous dite la somme est bloquée chez le notaire, on parle bien de la somme de nos parts ? Pas de la somme du futur acquéreur ?

Par yapasdequoi

Je ne comprend pas la question.
L'acquéreur paye le prix au notaire.
Ensuite en cas de litige entre les 2 vendeurs, ce montant reste bloqué sur le compte du notaire jusqu'au jugement.
Vous ne toucherez RIEN avant la décision du juge.

Par Matt32

Suite à la vente de la maison, il y aura sûrement une plus value.
C'est la part de cette plus value que l'on partage à part de 58% pour moi et 42% pour elle.

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites ...
Commencez déjà par la vendre sans trainer à la recherche d'une plus-value hypothétique.

Sauf si vous tombez d'accord sur un partage partiel ? Est-ce le cas ? 42/58 c'est inscrit dans l'acte notarié ?

Le plus courant est que le prix versé par l'acquéreur sera bloqué chez le notaire tant que vous ne serez pas d'accord sur un partage de la totalité du prix (moins la taxe sur la plus-value que le notaire versera au fisc.)

Par Matt32

Je parle d'une plus-value de quelques milliers d'euros..

Oui, c'est écrit sur l'acte notarié pour ce pourcentage là.

Je pensais qu'une fois la maison vendue, le notaire payait la banque pour solder le prêt, et que la plus-value de quelque valeur que ce soit serait partager aux quotités par la suite ..
La, cela va pénalisé le futur acquéreur ..

Par yapasdequoi

Je ne vois pas en quoi le futur acquéreur serait pénalisé? Il n'est pas concerné par votre partage d'indivision.
Il signe, paye puis reçoit l'attestation de propriété et les clés. Et il prend possession du bien.

Ensuite, le notaire publie l'acte, rembourse le capital restant dû la banque et la somme qui reste (ce n'est pas forcément une "plus-value" au sens strict de ce mot) est bloquée sur son compte jusqu'à obtenir votre accord à tous les deux sur un calcul de partage, soit une décision de justice.

Avez-vous lu les réponses précédentes ? J'ai un peu l'impression de radoter ...

Par Matt32

Dans les réponses précédentes vous avez marqué que la somme versé par l'acquéreur restera bloquée chez le notaire en attente de décision de nous deux.
Ce que je n'avais pas compris, mais pour le coup vous avez mieux répondu à la dernière réponse.

Merci pour vos réponses.

Cordialement.