



Vente Maison et droit co emprunteur

Par Evy2a

Bonjour, en 2008 j'ai divorcé et nous avons acheté une maison avec un crédit immobilier. A la dissolution du mariage le notaire a procédé au partage.

Avec l'accord de mon ex mari j'ai racheté sa part et repris un crédit avec un co emprunteur. Le notaire avait bien spécifié au co emprunteur, qu'il ne serait pas propriétaire 2 ans plus tard je me suis marié avec le co emprunteur.

En 2012 nous avons demandé un permis de construire, pour réaliser une extension qui a été acceptée.
Nous avons donc repris un crédit travaux.
Nous n'avons pas été chez le notaire pour cette extension.

Aujourd'hui nous divorçons et avons mis la maison en vente. Ma question est quel sont les droits du co emprunteur sur la vente ? En vous remerciant de votre réponse

Par kang74

Bonjour

Sur la vente aucun, il n'est pas propriétaire.

Mais à la liquidation de biens, suivant le régime matrimonial, il peut y avoir droit à récompense pour le financement d'un bien propre.

Par Marck_ESP

Bonjour et bienvenue

C'est effectivement l'acte notarié qui définit qui est propriétaire. Comme le notaire l'avait précisé au départ, vous êtes la seule propriétaire du terrain et de la maison d'origine (on parle de "biens propres").

Même si vous vous êtes mariés après, le bien reste votre propriété personnelle si vous l'avez acquis avant le mariage (sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts). Le fait que votre mari soit co-emprunteur ne le rend pas automatiquement copropriétaire.

Pour l'extension de 2012 : C'est le point le plus important. L'extension a augmenté la valeur de la maison. Comme cette plus-value a été financée par un crédit remboursé par le couple, votre mari peut prétendre à récupérer une partie de cette somme.

Dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, le notaire devrait calculer ce que vous "devez" à la communauté ce qui déterminera combien à votre ex-mari)

On regarde le montant des remboursements effectués par lui.

Pour les travaux, on applique souvent la règle de la "plus-value" : si l'extension a fait grimper la valeur de la maison de 20 %, il pourrait avoir droit à une compensation proportionnelle à son investissement.

Par Evy2a

Merci beaucoup des réponses, c'est une extension de 38 m², cela me semble logique sur ce que vous dites. Mon mari souhaite la moitié de la maison.

Par kang74

La maison est 100% à vous .

Mais vous pouvez lui devoir une récompense de ce qu'il a investi dans votre bien propre .

Vous avez fait un contrat de mariage ?

Si non, le principe est que tout ce qui a été payé par la communauté pendant le mariage pour financer votre bien propre amène une récompense à la communauté .

Et la communauté c'est vous et lui .

Donc il ne s'agit pas que de l'extension de 38m2 mais aussi du paiement des crédits ayant participé à financer le bien depuis le 1^{er} jour du mariage jusqu'à sa dissolution (ou l'ONC)