



Reprise de prêt immobilier suite à séparation

Par **Cookick**, le 12/11/2009 à 14:11

Bonjour,

Mariés sous le régime de la communauté, nous avons, mon mari et moi, contracté un prêt immobilier sur 27 ans pour l'achat d'une maison en novembre 2008. Mais en septembre dernier, mon mari a quitté le domicile, me laissant seule assumer le remboursement du prêt. J'ai donc fait une demande de revalorisation de mon APL auprès de ma CAF, mais celle-ci me réclame un justificatif comme quoi je suis désormais seule titulaire du prêt à l'accession, pour pouvoir recalculer mes droits.

Malheureusement, ma banque refuse la "désolidarisation" de mon conjoint, dans la mesure où elle ne prend pas en compte cette APL "théorique" pour le calcul de mon taux d'endettement, ce qui me fait donc largement dépasser les 39 % tolérés si je reprends le prêt à mon seul nom.

Je me trouve donc dans une impasse, la CAF attendant la réponse de la banque et la banque celle de la CAF !!! Quel recours puis-je avoir ? Je refuse de vendre, dans la mesure où cette maison est aussi mon lieu de travail (je suis assistante maternelle), et qu'un déménagement rendrait ma situation plus précaire encore. Et je sais aussi que je pourrais rembourser seule dans les mois et les années à venir (mais ça, la banque s'en fiche !)

Mon mari souhaite par ailleurs que nous fassions un divorce par consentement mutuel mentionnant qu'il est prêt à renoncer à sa part de propriété sur la maison en contrepartie du fait de ne plus avoir à rembourser l'emprunt. Mais cela n'influence en rien le refus de la banque, alors dois-je accepter ? Quelles autres options s'offrent à moi, dans la mesure où il refuse catégoriquement de rester solidaire du prêt, que j'en sois ou non seule propriétaire ?

Merci de bien vouloir me suggérer toutes les solutions envisageables.

Je précise que nous avons deux enfants en commun et que les revenus de mon mari ne sont pas suffisants pour qu'il me verse une prestation compensatoire suffisant à réduire mon taux d'endettement lié au prêt.

Merci d'avance de votre aide...

Par **HUDEJU**, le **12/11/2009** à **15:30**

Bonjour

Voilà une situation bien mal engagé pour vous mais aussi pour votre mari . Sachez qu'il est coemprunteur et tant que le prêt ne sera pas totalement remboursé , la banque connait deux personnes , donc solidaires .

Plusieurs solutions s'offrent à vous et parmi les moins pires serait de vendre le bien mais de toute façon , prévenez bien votre mari que le non paiement des échéances entrainera la déchéance du terme et l'exibilité totale du prêt et bien sur fichage FICP à la BDF . Aujourd'hui vendre un bien suivant la conjoncture , il est clair que vous allez y laisser des plumes ainsi que votre mari .

De toute façon , il faudra bien trouver une solution car qui dit divorce , dit liquidation de la communauté et si vous ne pouvez pas assurer la totalité du remboursement , peut être pourrez vous compter sur les pensions alimentaires qu'il sera tenu de vous verser .

Bon courage quand même .

Par **Cookick**, le **12/11/2009** à **22:58**

Bonsoir,
Et merci pour votre réponse,

Je sais qu'aux yeux de la banque, mon mari, même divorcé, reste co-redevable de l'emprunt contracté, mais dans les faits, la banque se moque éperdument de qui paie ! Vous comprendrez donc que je ne souhaite pas continuer à rembourser seule cet emprunt alors que mon mari resterait pour moitié propriétaire du bien !!! De même qu'il est compréhensible que mon mari refuse l'idée de continuer à payer pour une maison qu'il n'habitera plus !!!

La question est donc de savoir s'il existe des possibilités (amiables ou non) pour que je devienne, après le divorce, seule propriétaire, en prenant certes à ma charge ce qui reste du, que cela soit opposable à la CAF pour que je puisse bénéficier de leurs prestations revalorisées, mais le tout en restant, pour la banque (et pour elle seulement), co-emprunteur avec mon ex-mari, afin de garder un taux d'endettement acceptable à leurs yeux ?

Quant à compter sur la pension alimentaire pour me rendre "recevable" en tant que seul

emprunteur, il faut oublier, malheureusement...

Cependant, contrairement à vous, pour l'heure, la solution de la vente me paraît de loin la pire !!! Et ce pour un tas de raison (professionnelles, comme je l'ai dit, mais aussi familiales et financières, car un loyer me coûterait aujourd'hui aussi cher que le montant de mes remboursements du prêt à l'accession !!!). Aussi vous serais-je reconnaissante de bien vouloir me faire part, si vous le voulez bien, des autres solutions qui s'offrent à moi et que vous évoquez, même si elles ne vous paraissent pas des plus idéales !

Bien à vous.

Par **HUDEJU**, le **13/11/2009** à **00:35**

Re bonsoir

Comme je vous l'ai dit , dans le cas d'une procédure de divorce , vous ne pouvez pas rester dans l'indivision et le notaire est obligé de faire la liquidation de la communauté , c'est la loi . En plus vous ne pouvez pas faire un rachat de prêt puisque qu'il est de 27 ans , c'est 30 ans maxi .

Il est possible de créer une SCI avec un membre de votre famille qui rachèterai le bien mais cela va vous couter pas mal de frais .

Par **Cookick**, le **13/11/2009** à **09:56**

[citation]En plus vous ne pouvez pas faire un rachat de prêt puisque qu'il est de 27 ans , c'est 30 ans maxi . [/citation]

C'est de l'humour ?

Par **jeetendra**, le **13/11/2009** à **10:30**

CHAMBRE DES NOTAIRES DU RHONE
58, boulevard des Belges - 69000 LYON
Tél. : 04 72 69 98 88 / Fax : 04 72 44 05 47
Site Internet : <http://www.chambre-rhone.notaires.fr>

Bonjour, votre situation est délicate, vendre mais il faut trouver un acheteur (pas évident en ce moment), je pense que vous avez tous les deux intérêt à établir une convention d'indivision post- communautaire, voir avec le notaire, contactez la Chambre des Notaires du Rhone à Lyon, ils tiennent des permanences juridiques, ils vous conseilleront efficacement, courage à vous, cordialement.

[fluo]L'indivision et ses dangers[/fluo]

L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose. Beaucoup de biens peuvent faire l'objet d'une indivision : meubles (voiture) ou immeubles (terrain, appartement, maison).

L'achat en indivision permet un financement, un entretien et une gestion a priori plus faciles. La quote-part de chacun dans le bien est fixée lors de l'achat. Il existe d'autres façons de se grouper pour acheter un bien à plusieurs, en créant une association ou une société, par exemple, mais cela nécessite plus de démarches.

L'achat en indivision présente une grande simplicité, du moins au départ. En effet, par la suite, le fonctionnement d'une indivision peut se révéler plus difficile que prévu. Car toutes les décisions doivent être prises à l'unanimité, c'est la règle absolue.

N'oubliez pas non plus que chaque indivisaire est tenu d'une partie des dettes de l'indivision (impôts ou travaux sur le logement par exemple).

Le risque de mésentente doit donc être bien évalué avant un tel achat. Le plus souvent, l'achat d'un logement en indivision est effectué par deux personnes non mariées, vivant en couple, ce qui limite le nombre de participants.

Par ailleurs, le régime juridique de l'indivision est provisoire. La loi pose comme principe que « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ». Chaque propriétaire (appelé indivisaire) peut, à tout moment, imposer à l'autre de vendre le bien pour en partager le prix.

[fluo]Il existe une possibilité de donner une certaine stabilité à l'indivision : la signature d'une convention d'indivision. A peine de nullité, cette convention est établie par écrit. Elle décrit le bien indivis et indique la quote-part de chaque indivisaire. Publiée au bureau des hypothèques, cette convention doit être rédigée par acte notarié.[/fluo]

Elle peut être conclue pour une durée maximum de cinq ans. Pendant la durée de la convention d'indivision et sauf circonstances exceptionnelles, personne ne peut exiger la vente pour obtenir sa part, ce qui offre une stabilité certaine. La convention est renouvelable sur simple accord des indivisaires. Ceux-ci peuvent même prévoir qu'elle se renouvellera par tacite reconduction.

Cette convention permet aussi d'organiser la vie de l'indivision, notamment de répartir les dépenses. Un gérant peut même être nommé par les indivisaires, choisi ou non parmi eux. Si vous occupez seul un bien indivis, vous pouvez être redevable d'une indemnité d'occupation aux autres indivisaires. Par ailleurs, sachez que si vous voulez vendre votre part à un étranger à l'indivision, les autres indivisaires ont un droit de préemption.

[fluo]Il faut donc leur proposer l'achat par priorité en suivant une procédure spéciale. Enfin, l'indivision n'est pas toujours une situation choisie volontairement. C'est le cas chaque fois que vous héritez avec d'autres personnes : on parle alors d'indivision successorale, mais aussi si vous êtes divorcé et que la communauté n'est pas encore partagée : il s'agit alors

d'indivision post-communautaire.[/fluo]

[fluo]Dans toutes ces situations, informez-vous sur vos droits et obligations. N'hésitez pas à interroger votre notaire, il vous fournira les éléments vous permettant de prendre les bonnes décisions en toute connaissance de cause. Si vous n'avez pas de notaire de famille, vous pouvez demander à la chambre départementale des notaires, la liste des notaires de votre région ou consulter.[/fluo]

[fluo]www.notaires.fr [/fluo]

Par **HUDEJU**, le **13/11/2009** à **11:39**

Bonjour

Excusez moi , il fallait bien lire 27 ans et non 277 , quant à l'indivision post commun autaire , il faut bien que les deux parties s'entendent et d'après vos écrits cela n'a pas l'air d'être le cas puisque votre mari ne veut plus payer .

Je crois qu'il faut amener votre mari devant le notaire de grés ou de force (rire) pour qu'il lui explique le code de la route .

D'autres part , on se met pas un crédit de 27 ans sur le dos et l'on décide de partir un an après , cela relève de l'immatunité à mon sens .

Par **Cookick**, le **13/11/2009** à **12:51**

Merci Jeetendra, pour cette piste constructive.

Si je comprends bien, une convention d'indivision post-communautaire pourrait stipuler une quote-part inégale de participation au remboursement du prêt entre mon mari et moi (ce qui pourrait peut-être lui convenir), et ainsi me "protéger" de la vente pendant au moins 5 ans... Pendant ce temps, il reste propriétaire avec moi de la maison, mais je peux lui racheter ses parts plus tard, c'est bien cela ? Pourquoi pas... Je vais contacter la chambre des notaires et me renseigner dans cette voie. Merci beaucoup.

Hudeju, veuillez pardonnez ma susceptibilité injustifiée, mais je dois vous avouer que je n'en comprends pas davantage votre phrase [citation]vous de pouvez pas faire un rachat de prêt puisque qu'il est de 27 ans , c'est 30 ans maxi . [/citation] ??? 27, c'est toujours bien moins que 30, à priori, non ?... Mais bon, peu importe...

Croyez bien que je vous suis reconnaissante des informations que vous m'avez apportées. Cependant, je vous remerciais dorénavant d'éviter de porter quelconque jugement de valeur sur les relations d'entente entre mon mari et moi, ou sur ce que vous inspire l'attitude des uns et des autres, s'il vous plaît. Il me semble que vous avez en votre possession trop peu d'éléments pour vous le permettre. Et surtout, je ne suis pas venue là pour ça ! Cela n'apporte rien de constructif à la situation, et j'ai un entourage familial et amical qui assume très bien

son rôle de "défouloir" lorsque j'en ressens le besoin (lol). Mais merci quand même (sans ironie !) car je sais que cela partait d'une bonne intention.

Si vous le permettez, j'aimerais soumettre à vos avis une dernière proposition, récente, qui m'a été faite par un membre de mon entourage, prêt à se porter caution pour moi pour la reprise de prêt. Je ne demande pas ce que risque cette personne. Elle et moi en sommes conscientes et la confiance entre nous est hautement suffisante pour que nous assumions cela ensemble. Mais qu'en est-il au niveau légal à l'égard de la propriété du prêt et du bien ? Le prêt resterait-il à mon nom mais le taux d'endettement calculé sur les revenus de cette personne (alors que j'en paierais, bien entendu, les mensualités) ? Mon mari serait-il alors automatiquement désolidarisé du prêt et dégagé de tout droit et devoir à l'égard du bien ? Il se pourrait bien, alors, qu'il s'agisse là de la solution idéale pour moi, mais je voudrais être sûre qu'un (ou plusieurs !) loups ne se cachent pas derrière la bergerie. Merci de me dire ce que vous en savez, et aussi si, dans l'éventualité où je m'engage dans cette voie, je dois le mentionner chez le notaire lors de la liquidation de la communauté ? Merci par avance.

Bonne journée à tou(te)s.

Par **jeetendra**, le **13/11/2009** à **12:59**

pour la caution solidaire c'est encore plus compliquée le banquier n'est pas obligé de l'accepter (attention au banquier).

Vous vous posez plein de questions, c'est légitime, compréhensible, seul un professionnel expérimenté comme le Notaire, ou l'Avocat sera à meme de vous [fluo]répondre efficacement[fluo], tenez bon, bon après-midi à vous.

Par **HUDEJU**, le **13/11/2009** à **16:19**

Re

Concernant la durée du prêt , la différence entre 27 et 30 ans ne sera pas suffisante pour vous faire baisser les échéances .

Pour ce qui est de votre mari , je ne porte ni jugement ni morale mais une simple constatation , en effet- et si je peux me permettre , un prêt immobilier n'est pas quelque chose qu'on doit prendre à la légère et cela ne sert à rien de se cacher derrière son petit doigt , car si personne ne vous l'a dit tout haut ce que je vous écrit , la vérité n'est peut être pas bonne à dire mais il faut dans la vie prendre ,ses responsabilités . N'y voyez aucune sorte d'animosité ni autres de ma part , je me fais simplement l'avocat du diable .

Par expérience professionnelle , je peux en conclure que les problèmes n'arrivent pas tout seul et bien souvent on va se les chercher , tout le monde fait des conneries dans la vie et certaines se payent cash , les conseillers ne sont pas les payeurs mais rapprochez vous d'un notaire pour essayer de trouver une solution la moins pire à votre problème .

Cordialement

Par **PrÃ©t hypothÃ©caire refuse** , le **20/04/2012** à **22:04**

save for the future which will help you when you will get retired