Image not found or type unknown

Désolidarisation prêt immobilier

Conseils pratiques publié le **05/02/2010**, vu **62016 fois**, Auteur : Yvon Rodrigue MIYAMOU

La désolidarisation est l'acte par lequel un Organisme prêteur (Banque, établissement financier) décharge un emprunteur de son obligation résultant du remboursement d'un ou plusieurs prêts immobiliers. La désolidarisation ne se présume point. Pour être juridiquement valable et opposable aux tiers, elle doit être expressément stipulée. Par conséquent, l'emprunteur "désolidarisé" devra obtenir, de sa Banque ou de l'organisme prêteur, cet accord écrit.

Dans le cas d'un divorce (d'une liquidation de régime matrimonial), d'une licitation ou d'une rupture de PACS, il est fortement conseillé d'obtenir cet accord avant toute action.

Il convient toutefois de préciser que la désolidarisation n'est pas un droit automatique voire expressément réservé à tout emprunteur. La désolidarisation est acte d'appréciation de la Banque (regard sur la situation financière du débiteur restant, de sa capacité de remboursement etc.). La Banque peut ou ne pas donc accorder une désolidarisation sur le prêt.

En effet, même si elle n'affecte pas nécessairement les droits de propriété (ou parts indivises) détenus par un co-indivisaire sur un bien immobilier, la désolidarisation reste avant tout un acte de droit bancaire. Elle doit être distinguée de l'opération immobilière (licitation, liquidation du régime matrimonial etc) qui relève, elle, du domaine du droit individuel ou du droit de propuiété. A noter toutefois que l'on peut être désolidarisé d'un prêt immobilier sans avoir nécessairement des droits de propriété sur un bien immobilier.

Toutefois, l'acte de désolidarisation n'oblige pas la Banque (ou l'organisme prêteur) de renoncer nécessairement à l'article 1215 du Code civil; ladite disposition légale lui permettant, même en cas de réservation expresse (par la Banque) de ses droits entiers au remboursement envers le débiteur restant, conformément à l'article 1285 du Code civil, de répartir contributoirement entre tous les débiteurs, même ceux précédemment déchargés de la solidarité, la portion d'insolvabilité laissée dans ses livres par le débiteur ou l'emprunteur restant.

Pour se prémunier d'une telle situation, il serait donc souhaitable pour le débiteur désolidarisé, d'obtenir, de sa Banque, un accord de renonciation de tout recours éventuel à son encontre.

Yvon-Rodrigue MIYAMOU

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés