



Séparation concubins et indivision sur maison

Par **Rosita Garcia**, le **27/12/2017** à **19:17**

Bonjour à tous,

Un couple en concubinage, avec un enfant en commun et une maison achetée en indivision par prêt bancaire unique et assurance sur les deux têtes, se sépare.

Les remboursements du prêt bancaire ont couru sur 2 années et doivent encore courir sur 18 ans.

L'un des concubins est prêt à renoncer à sa co-propriété et l'autre désire conserver et rembourser seul le prêt.

Question 1: Comment mettre fin légalement et explicitement à l'indivision ?

Question 2: Comment procéder auprès de la la banque prêteuse ?

Question 3: Celle-ci peut-elle s'opposer à la reprise du crédit par un seul propriétaire pour motif de revenus trop justes ? (et que faire dans ce cas ?)

Merci de vos explications.

Par **youris**, le **27/12/2017** à **20:12**

bonjour,

il faut séparer la propriété du bien immobilier et le financement du bien.

pour mettre fin à l'indivision, soit les 2 indivisaires vendent le bien à un tiers, soit un indivisaire vend sa part indivis à l'autre indivisaire.

pour le financement, l'organisme de crédit n'est pas concerné par la séparation des emprunteurs qui restent solidaires pour le remboursement du crédit.

pour qu'un co-emprunteur se désolidarise du remboursement, il faut que la banque soit d'accord, elle peut refuser sachant qu'un organisme de crédit préfère avoir une garantie sur 2 têtes que sur une seule. La réponse dépend du revenu de l'emprunteur.

salutations

Par **Rosita Garcia**, le **28/12/2017** à **09:57**

Merci Youris pour cette réponse claire.

Considérons le cas de figure suivant:

1) L'un des deux indivisaires vend cash à l'autre sa part, devant notaire.

L'indivisaire acheteur doit-il le signaler à la banque prêteuse ?

2) Les deux co-empreunteurs se rendent à la banque et demandent tous deux que le prélèvement du remboursement de l'emprunt soit fait sur le compte de la personne propriétaire, sans que la solidarité soit rompue bien sûr.

La banque peut-elle refuser de prélever sur ce seul compte s'il est alimenté ?

3) Une fois les étapes 1 et 2 accomplies, peut-on commencer à négocier avec la banque la désolidarisation de l'ex-indivisaire ? Si la banque refuse, celui-ci reste solidaire, et joue-t-il le rôle de garant pendant 18 ans ?

Merci :-)

Par **youris**, le **28/12/2017** à **10:22**

1) selon le contrat de prêt, il doit falloir le signaler, car en principe le bien est la garantie du prêt.

2) la solidarité existera toujours, mais celui qui n'est plus propriétaire, sera solidaire du paiement d'un crédit pour un bien qui ne lui appartient pas ce qui n'est pas un bon plan pour lui.

3) oui, la banque peut refuser la désolidarisation et l'ex indivisaire restera caution pendant la durée du crédit.

à mon avis, vous devriez commencer par voir la banque pour savoir si la désolidarisation est possible.

Par **Rosita Garcia**, le **28/12/2017** à **17:23**

Merci encore Youris.

On a effectivement commencé par voir avec la banque. Elle refuse pour le moment la désolidarisation car les revenus du futur unique propriétaire ne sont que de deux fois le montant du remboursement. Et l'assurance serait à renégocier sur une tête. Mais ce n'est que temporaire car la séparation va entraîner une reprise d'activité. Donc la désolidarisation devrait être renégociée bien avant la fin du prêt. L'ex-indivisaire, qui ne paye plus mais accepte de rester solidaire un certain temps, permet à l'autre de conserver le bien, et lui donne du temps vis à vis de la banque.

Par **youris**, le **28/12/2017** à **19:17**

pour l'instant la banque refuse la désolidarisation, je ne pense pas que la banque vous signe un document indiquant qu'elle accepte la désolidarisation si les revenus du seul emprunteur seront à de tant.

il est clair que celui qui accepte d'être solidaire d'un crédit pour un bien qui ne lui appartient pas, doit être conscient du risque car si nécessaire, il devra rembourser un crédit pour un bien qui ne lui appartient plus.

en outre cela va sans doute lui interdire d'emprunter pendant 18 ans.

en cas de séparation, la meilleure solution est souvent la vente.

Par **Rosita Garcia**, le **13/01/2018** à **14:57**

Bonjour Youris et merci pour toutes ces explications .Ma fille a réussi à mettre les prélèvements du crédit sur son compte ,car ce moi ci elle a remboursé son ex compagnon ,mais celui-ci étant à découvert la banque n'a prélevé que la moitié et le reste a été prélevé sur le compte de ma fille . .D'où l'urgence de faire le transfert .Pour l'instant nous ne parlons pas de désolidarisation .Son ex compagnon ne travaille plus régulièrement donc ses revenus ne sont pas fiables .Ma fille veut attendre quelques mois pour montrer à la banque qu'elle est plus fiable que son ex compagnon et demander la désolidarisation .Qu'en pensez vous ?Doit-elle se rapprocher du notaire ?d'un avocat? Son but est d'arriver à devenir la seule propriétaire et ne plus rien avoir à faire avec cette personne hormis la garde de leur enfant.