



Terrain appartenant a un des epoux - divorce -

Par **anneflore**, le **15/09/2015** à **20:30**

separation posant problème liquidation communauté - construction et prêt sur terrain appartenant a un seul conjoint, apport fonds sur construction et prêt aux deux epoux- défaillance de la banque n ayant pas alerté les époux sur une éventuelle liquidation sur une construction edifiée sur terrain et construction restant propriété de l'un des époux- quelles solutions si le conjoint ne peut verser la récompense calculée ? La vente ? mais les enfants seront dehors le conjoint propriétaire des biens ne pouvant régler la récompense ! la banque peut-elle être mise en cause pour inexécution de son conseil ? merci pour votre réponse. salutations .

Par **youris**, le **16/09/2015** à **11:10**

bonjour,

ce n'est pas une obligation de la banque de vous indiquer que la propriété d'une construction appartient au propriétaire du terrain.

la banque a un devoir de conseil et d'information pour la partie bancaire mais je ne crois pas qu'elle soit concernée par la propriété du bien immobilier dès l'instant ou elle a une garantie sur son prêt.

dans votre cas, la communauté a financé un bien propre du propriétaire du terrain, donc le propriétaire du bien doit une récompense à la communauté.

rien ne vous oblige à vendre, vous pouvez rester en indivision après le divorce et verser une indemnité d'occupation à l'autre indivisaire qui ne profite pas du bien indivis.

mais c'est une solution qui fonctionne tant que l'ex occupant la maison n'y amène un nouveau compagnon ou compagne.

salutations

Par **anneflore**, le **16/09/2015** à **11:50**

merci pour votre réponse mais il me paraît surprenant qu'une banque accepte un prêt sur un terrain d'autrui sans qu'elle vérifie l'origine de propriété du terrain , le risque concerne aussi la banque qui peut alors prêter sur un terrain litigieux juridiquement et se retrouverait en cas de non paiement des prêts en difficulté pour faire vendre les biens, ne sachant a qui appartient réellement ce terrain - ma belle-fille l'a peut-être acquis avec des servitudes ou accord particuliers avant le mariage, ayant déjà été mariée et divorcée et ayant acquis ce terrain pendant le mariage mais en bien propre selon elle, le terrain étant mitoyen avec ses parents,

la banque aurait dû , sachant qu'un divorce était déjà intervenu et que ce terrain existait déjà, prendre plus de précautions vis a vis des nouveaux époux. je ne pense pas qu'elle soit exempte de responsabilité, il s'agit d'un professionnel et devait alerter les époux sur d éventuels recours en cas de divorce ou autres cas- de plus cette banque avait en dépôt mes placements et ne m'a pas conseillée lorsque j ai versé cet apport personnel sur leur prêt par chèque émis par mon compte et déposé par eux sur le compte joint pour obtenir le prêt -, nous avons tous nos comptes a la même banque ! l indemnité d occupation sera calculée par rapport à quoi ? a la différence de qualité de ce que loue mon fils pour se loger par rapport a la qualité de la villa, qui va pouvoir calculer cela précisément, et mon apport personnel soit 50% de la construction va t-il être porté à l'actif, si tel est le cas mon fils restera en indivision et ne pourra plus occuper sa maison avec ses enfants-cela peut paraître complètement juridiquement impossible- merci me donner votre avis sur le calcul et par qui il sera fait, ce terrain n'ayant jamais été chiffré acheté en prix agricole et non viabilisé a l'origine, mon fils en versant cette somme tout simplement servi a donner une valeur au terrain de son épouse et se retrouve dépouillé et exclu peut-être même de son apport personnel de 50% du contrat signé pour la construction. merci pour votre avis- salutations -

Par **youris**, le **16/09/2015** à **14:04**

tout le monde a droit la protection de sa vie privée et familiale.

dès l'instant ou il y a une solidarité entre les co-emprunteurs pour l'ensemble du prêt et que l'un des co-emprunteurs est propriétaire du terrain, la banque a une garantie car elle a possède un recours contre le propriétaire du terrain.

la banque n'a pas à faire d'enquête pour savoir si l'un des co-emprunteurs a déjà été marié et divorcé.

on considère que le montant d'une indemnité d'occupation est égale à 60% d'un loyer pour le même bien.

j'ai compris qu'il s'agissait de la situation de votre fils suite à son divorce mais vous mentionnez que vous avez fait un apport personnel de 50% de la construction.

comment s'est fait cette apport, par une donation notarié à votre fils, cet apport est-il mentionné dans un acte notarié ?

dans une telle situation, la consultation d'un notaire ou d'un avocat spécialisé est toujours conseillé.

Par **anneflore**, le **16/09/2015** à **16:13**

non, la banque n'a pas informé mon fils au dépôt du chèque que j'avais établi pour leur apport personnel afin d'obtenir le prêt qui a pu grâce a ce versement être accepté, les revenus de ma belle-fille n'étant pas suffisamment fiables car non titulaire , son poste étant soumis a subventions renouvelables chaque année (éducation nationale) - ils ont déposé ce chèque provenant de la même banque sur le compte commun ouvert pour versement du prêt sollicité - a aucun moment n'a été soulevé le problème par la banque des risques potentiels, au contraire, ils m ont indiqué de photocopier le chèque pour garder une preuve de ce don manuel a mon fils dans cette construction- il n'a jamais été question de notaire ou d'acte-la banque a failli a ses droits ou a voulu que le prêt soit rapidement accepté sans contrôle aucun de la propriété du terrain car elle connaissait peut-être la situation exacte de ma belle-fille qui

a son compte dans cette banque- la liquidation devrait obligatoirement faire ressortir cet apport en bien propre, mon fils ayant fourni tous les justificatifs- je ne suis pas certaine de la loyauté de la banque qui connaissait mes placements provenant d'un héritage-interpellée par un rapide divorce 2 ans après la construction, et demandé par ma belle-fille , comprenant qu'elle avait probablement tout planifié j ai demandé au CDI si je pouvais déclarer cet apport en prêt, ils m'ont indiqué que ce serait la meilleure solution si mon fils n 'arrivait pas à faire entrer cette somme en actif dans le calcul du profit substituant, je ne sais vraiment pas comment l'aider, je pensais qu'en accordant un prêt la banque vérifiait la provenance des fonds et l'indiquais dans le prêt - or, ils n'ont rien signalé -merci pour votre avis -