



## Que faire en cas de séparation en ayant un bien immobilier

Par **CACHOU**, le **06/11/2009** à **11:21**

Devant me séparer et ayant un bien immobilier depuis 5 ans avec mon ex compagnon et habitant toujours sous le même toit, il vient de me faire une proposition qui me laisse interrogative...

Pour information, depuis 5 ans, nous n'avons payé que les intérêts. Ce qui veut dire que : Si je pars, je ne récupère rien ? Il ne me doit rien ?

Par ailleurs, sa proposition concerne le loyer. Il me propose de le prendre à sa charge. Mais de rester dans la maison !!?

Il a rajouté que : Si je pars, il ne me devrait rien. Qu'en pensez-vous ?

Si j'accepte sa proposition, je crains qu'il puisse me mettre à la porte ? Qu'est-ce que je risque ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **06/11/2009** à **12:27**

Bonjour, Cachou (oui, où se cache-t-elle?)

De vos dires, je crois pouvoir retenir que vous auriez acquis (dans quelle proportion?) avec votre ami, un bien financé par un emprunt solidaire assorti d'un différé d'amortissement. Je suppose également que vous appelez "loyer", le remboursement du prêt.

Si vous partez:

- Vous resterez co-redevable du remboursement de l'emprunt, puisque vous l'avez certainement souscrit "solidairement"; à moins que la banque ne consente (et cela m'étonnerait énormément) à vous désolidariser et à vous "tenir quitte" de cet emprunt.

Hypothèse à rejeter.

- La perduration, le fait de continuer le remboursement ne vous rend pas "plus propriétaire de jour en jour"; car, co-proprétaire, vous l'êtes intégralement, et ce, depuis la date d'acquisition.

- Tout cela, que vous demeuriez ou non dans les lieux:

Votre départ, "de pur fait", ne peut pas créer, instaurer "de facto" une nouvelle situation de droit, dans les rapports de la banque avec vous.

Que voudriez-vous "récupérer"? Votre départ n'aurait pas pour effet de rendre votre ami seul

propriétaire. Vous restez co-propriétaire de la maison, et donc votre ami ne vous doit rien à ce titre. Par contre, cette même qualité de co-propriétaire vous donne autant de droits qu'à lui, de rester dans la maison.

Le fait qu'il deviendrait le seul à rembourser l'emprunt, ne le rendrait pas "plus propriétaire que vous", et n'est en définitive, qu'une simple affaire de compte, uniquement entre vous.

Votre bien dévoué.

Par **CACHOU**, le **06/11/2009** à **12:40**

Merci de m'avoir répondu aussi rapidement, mais je n'ai pas tout compris...

Si j'accepte sa proposition, cela veut dire que je ne serai plus chez moi puisque c'est lui qui va payer le remboursement du prêt ?? Et pourra t-il me mettre à la porte ??

Et si je pars et qu'il garde la maison, ne doit-il pas me racheter ma part ?

Comment cela se passe t-il ??

Merci pour votre réponse.

Par **JURISNOTAIRE**, le **06/11/2009** à **16:22**

Rebonjour, Cachou (oui, mais après la langue est toute noire).

Pour ce qui est de votre première question, je vous invite à relire, calmement, posément, lentement, ce qui précède: les réponses y sont.

Et pour ce qui est de vous racheter votre part, faites le compte de sa valeur:

- Elle est égale à la moitié de la valeur actuelle de la maison;
- MOINS la moitié de la valeur du capital du prêt, restant aujourd'hui à rembourser.

Or vous déclarez n'avoir jusqu'ici -par le différé d'amortissement- payé de ce prêt, que des intérêts.

Le compte doit être vite fait.

Si celà peut vous "rassurer et vous consoler", votre ami ne s'est pas plus enrichi que vous, et sa position à l'égard du remboursement du prêt, est exactement la même que la vôtre: la totalité du capital reste due.

La seule solution pour "amortir vos efforts de paiement" jusqu'à maintenant, est de continuer à rembourser (tous les deux; ou lui tout seul à charge d'apurement de compte ultérieur entre vous).

Votre bien dévoué.

Par **CACHOU**, le **09/11/2009** à **12:02**

Bonjour Cher D vou ,

:-) Oui les cachous donnent la langue toute noire !

Je vous remercie de prendre le temps de me répondre. Cela est très important pour moi, je dois trouver une solution !! Mais, d'après vos dires, j'ai l'impression qu'il n'y en a pas...

Si j'ai bien compris, je dois et devrais continuer à payer le remboursement de cette maison ?! Et si je pars, je ne r cup rerai pas grand chose ou même... Rien.

Mais il n'y aucune solution ??!!

Je vais prendre rendez-vous avec ma banque, afin de savoir comment me détacher de cette maison et combien vais-je récupérer ?

La seule solution pour "amortir vos efforts de paiement" jusqu'à maintenant, est de continuer à rembourser ([s]tous les deux; ou lui tout seul à charge d'apurement de compte ultérieur entre vous[/s]).

Pourriez-vous m'éclaircir sur ce paragraphe ? Je ne comprends pas tous vos termes de "Bien dévoué"... :-/

Merci encore pour votre pour votre patience..

Par **JURISNOTAIRE**, le **09/11/2009**   **12:43**

Bonjour, cachou (bien curieux, cette langue toute noire! Et comme toutes les choses curieuses, cela mériterait d'être vu de plus près...).

Une "solution miracle"? Non, je n'en vois pas.

Votre cas est (malheureusement) très fréquent, et si une telle solution existait, les banques feraient faillite.

J'explicité le paragraphe:

Vous êtes tous deux débiteurs solidaires: vous êtes donc astreints à rembourser, ensemble ou séparément, que ce soit "moitié/moitié" ou "tout par l'un et rien par l'autre", le prêt.

La banque peut, d'ailleurs, souverainement, à son seul gré et choix, interpeller en paiement, et même pour la totalité des échéances, celui de vous deux qu'elle jugerait le plus solvable. A charge ensuite pour vous deux, de régulariser entre vous une créance "interne à vous deux", afin d'indemniser celui qui aurait payé en l'acquit de l'autre.

De tout ceci, la banque peut se prévaloir de n'être pas concernée, et vos décisions de paiement ou non-paiement, voire même votre départ de la maison, ne lui sont pas opposables.

Elle seule aurait le droit de décider de vous exonérer -et celà m'étonnerait bien qu'elle y

consente; ce serait pour elle "se suicider" d'une garantie.

Capito ?

Votre bien dévoué.

Par **CACHOU**, le **12/11/2009** à **22:16**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse. J'ai un rendez-vous avec ma banque la semaine prochaine, je n'hésiterai pas à vous tenir informé de mon entretien..

Très bonne soirée. A bientôt.

Cachou