



## Souhait de garder la maison

-----  
Par Rom2

Bonjour,

Suite à 12 ans de vie commune et 2 enfants, un mariage et achat d'une maison il y a 5 ans, Mme souhaite changer de vie et demande le divorce, sans faute ou autre adultère, juste retrouver sa vie de célibataire.

Une fois la phase d'incompréhension et de colère passée, nous sommes actuellement en accord pour une séparation à l'amiable et en bonne intelligence dans les mois à venir, nous vivons toujours sous le même toit aujourd'hui.

Je souhaite garder la maison, elle non.

Sur un emprunt de 200 000? nous avons remboursé 40 000? à 2, via un compte joint.

Etant autoentrepreneur depuis peu, je ne suis pas en capacité d'assumer seul le remboursement et la part que je lui devrais.

Cependant, admettons que par X moyen j'arrive moi même par mes fonds propres à solder les 160 000? restant, via un remboursement anticipé avant de se lancer dans la procédure de divorce, comment cela se passe si par exemple la maison est estimée à 220 000?:

- Je dois lui indemniser "seulement" la moitié de la plus value ainsi que la moitié de la somme amortie ensemble lors du prêt initial?
- Etant toujours mariés (sans contrat de mariage), même si je rembourse seul le solde du crédit, je lui en devrai quand même la moitié?
- Est ce qu'il vaut mieux lancer la procédure de divorce dans un premier temps, et solder à ce moment là le reste du prêt de la maison, toujours avec mes fonds propres?

Merci par avance.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La maison semble être un bien commun.

- Je dois lui indemniser "seulement" la moitié de la plus value ainsi que la moitié de la somme amortie ensemble lors du prêt initial?

Pour faire simple, vous et Madame avez une dette de 160 000 euros et possédez un bien qui vaut 220 000 euros. Il y a donc un actif de 60 000 euros. Si vous voulez racheter la part de Madame en reprenant la dette à votre compte, vous lui devrez donc 30 000 euros (la différence entre la valeur de sa part de la maison - la valeur de sa part de la dette).

Etant toujours mariés (sans contrat de mariage), même si je rembourse seul le solde du crédit, je lui en devrai quand même la moitié?

Attention, toutes les sommes acquises après le mariage, sauf donation, héritage ou autre exception sont des biens communs). Ce que vous avez économisé après le mariage à partir de vos revenus est commun, même si vous l'avez placé sur un compte personnel.

Si vous remboursez une dette commune à partir de fonds propres, la communauté vous devra une récompense. Après la dissolution de la communauté Madame devrait donc vous rembourser la moitié de la somme propre en question.

-----

Par kang74

Bonjour

Pour savoir ce que vous devez payer pour racheter la part du bien , il faut déjà une évaluation du bien : je ne sais pas bien pourquoi vous parlez de plus value sans cela .

Suite à cette évaluation il faut aller chez le notaire pour faire valuer le montant de la soulte, des frais de notaire et faire étudier votre dossier à la banque .

Sans cela, vous serez en indivision post communautaire après le divorce, si vous prenez à votre seul charge du crédit, il y a aura une créance de sa part à mettre dans les comptes de l'indivision, si vous habitez seul le bien commun, vous aurez une créance à devoir aussi .

Effectivement il faut voir si les 160 000 e sont bien des biens propres : ou pas .

Enfin , suivant la date de la création de votre entreprise , celle ci peut faire partie du patrimoine de la communauté .

Et surtout, avant de penser liquidation de communauté, il va falloir déjà avoir conscience des conséquences financières du divorce .

Donc avant de tirer des plans sur la comète , il faut voir un avocat pour anticiper certaines réalités .

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
La première démarche c'est de consulter un avocat pour la procédure de divorce.  
Il vous expliquera aussi ce qui en découle, y compris les subtilités de la liquidation de la communauté.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

je ne suis pas en capacité d'assumer seul le remboursement

Cependant, admettons que par X moyen j'arrive moi même par mes fonds propres à solder les 160 000?

C'est contradictoire. Si vous avez des fonds propres permettant de solder le prêt, vous êtes en capacité d'assumer seul le remboursement en puisant dans ces fonds propres, sans utiliser vos revenus, en tout cas au début.

Ou bien de faire un remboursement anticipé, fut-il partiel, après le divorce.

Mais comme signalé, soyez certain que ce sont des fonds propres !

-----  
Par arianepetite

Bonjour,

J'ajoute que puisque vous avez décidé ensemble d'un divorce par consentement mutuel, la liquidation doit obligatoirement se faire avant la signature. Ce qui n'est pas le cas lors d'un divorce contentieux.

La banque donne un accord de principe une fois votre dossier étudié, si vous pouvez repartir sur un crédit de 160000? (attention les taux augmentent en ce moment), mais le crédit ne commence qu'à la signature du divorce. Car sinon Madame resterait solidaire du prêt à votre seul nom.

Vous pensez plutôt pouvoir solder le crédit (là aussi il y a des frais!) dans ce cas je pense que c'est la même chose c'est à dire que la banque va vouloir que vous lui prouviez que vous pouvez le faire, que vous disposez de la somme, car cela ne se fera qu'à la signature. Comme dit plus haut, le mariage sans contrat implique que tout est à vous 2, sauf si vous pouvez prouver le contraire.

Par exemple, si vous avez fait des économies sur un compte perso pendant le mariage, cet argent est à tous les 2! Sauf les exceptions citées (héritage etc?)

-----  
Par isernon

bonjour,

votre contrat de prêt doit prévoir une solidarité entre les coemprunteurs même après le divorce.

votre contrat de prêt doit prévoir que vous ne pouvez pas modifier la propriété du bien (qui est souvent la garantie du prêteur).

je vous conseille de prendre contact avec votre prêteur.

salutations