



Co-emprunt immobilier et seule à payer

Par **Melusine65**, le **10/11/2010** à **17:59**

Bonjour,rrnrnMerci d'avance à tous ceux qui pourront m'aider !rrnrnJ'ai acheté une maison [s]en indivision par moitié[/s], sans apport d'aucune sorte, avec mon ex, nous étions pacsés à l'époque.rnrnSuite à la séparation et à la rupture du pacs, la maison est en vente, cela fait plus de deux ans, le marché étant ce qu'il est, et malgré de nombreuses baisses de prix. Inutile de préciser que nous ne ferons [s]aucune plus value [/s]et qu'il restera même encore à devoir à la banque, nous avons acheté en 2007...rrnrnSeulement, je suis la seule à rembourser les échéances du prêt, même s'il s'agit d'un [s]co-emprunt solidaire[/s]. M. ne veut rien savoir et se paie allègrement ma tête et me disant qu'il me remboursera un jour, qu'il ne peut pas, etc. Dans le même temps, il refuse de signer une quelconque reconnaissance de dettes... et refuse de me dire pourquoi.rnrnLa banque ne veut rien savoir, me dit que tant que l'un paie, c'est bon et qu'on ne peut pas diviser l'échéance (qui est prélevée sur mon compte depuis le départ, et qui le restera par mesure de sécurité, je n'ai pas envie d'hypothéquer tout mon avenir par une interdiction bancaire).rrnrnJ'ai tenté d'obtenir une injonction de payer, et comme je m'en doutais ça n'a pas marché.rnrnQue puis-je faire dans l'immédiat pour retrouver un peu d'air, car le prêt m'étouffe littéralement ?rrnrnEt sinon, pourrai-je quand même tenter quelque chose une fois la maison vendue et les comptes arrêtés ?rrnrnJe me suis permis de souligner les éléments de précision qu'on me demande habituellement.rnrnLa maison est actuellement vide de tout occupant.rnrnMerci d'avance.

Par **mimi493**, le **10/11/2010** à **18:03**

LRAR de mise en demeure au co-emprunteur de vous rembourser ce que vous avez payé à sa place, qu'à défaut, vous saisirez la justicernrnA ce jour, il vous doit combien EXACTEMENT ?

Par **Melusine65**, le **10/11/2010** à **18:09**

Le problème c'est que la LRAR a déjà été envoyée en juin, comme préalable à la demande d'injonction de payer, et que ça n'a servi à rien. Là en fin d'année, on sera sur un montant de plus de 7000 euros, avec les taxes foncières et assurances + le petit peu de chauffage que je mets en hiver pour protéger la maison.

Par **mimi493**, le **10/11/2010** à **19:15**

Donc le tribunal d'instance est encore possible (pas le tribunal de proximité limité à 4000 euros) mais n'attendez plus (c'est 10 000 euros)
Donc vous allez au greffe du tribunal d'instance (je ne sais plus si c'est celui du demandeur ou celui de votre ex, s'il est différent, téléphonez au greffe avant pour demander). Vous avez deux solutions selon vos moyens
- une saisine simplifiée : plus long, mais sans frais (pas d'huissier)
- une assignation délivrée par huissier (là, n'allez pas au greffe, mais voir un huissier)
Et vous demandez le remboursement (vous devez indiquer la somme globale)
- ce qu'il vous doit pour le prêt, les taxes foncières, l'assurance (laissez tomber pour le chauffage)
- un chèque de dommages et intérêts car ça vous cause un préjudice financier (ne dépassez pas 10000 euros en tout, soyez raisonnable, 1000 euros, pas plus de 2000 euros, 2000 euros peut-être)
- vous rajoutez 100 euros au titre de l'article 700 du NCPC (si vous passez par un huissier, demandez-lui si vous devez mettre plus pour inclure ses frais à lui)
En recevant la convocation en LRAR en cas de saisine simplifiée ou l'assignation par huissier, il risque déjà de changer d'avis et de payer.
Sinon, vous montez votre dossier pour le tribunal :
- contrat de prêt
- preuves que vous avez payé les échéances du prêt (preuve pour chaque échéance payée)
- preuve pour les échéances de l'assurance
- l'avis de taxe foncière
- l'AR de la LRAR de mise en demeure + copie de la lettre envoyée
+ une lettre courte et concise rappelant les faits, faisant les comptes. Rajoutant votre demande de DI et de l'article 700, le tout dans une chemise qui ferme bien avec au marqueur, votre nom/prénom en gros. Vous la remettrez au juge après les explications orales (vous devez mettre les originaux)
+ une copie de toutes ces pièces à envoyer en LRAR à votre ex.

Par **Melusine65**, le **10/11/2010** à **19:52**

C'est ce que je pensais faire, donc ça me soulage, je ne suis pas si farfelue que ça.
Toutefois, je me dis qu'il vaut mieux quand même attendre que les comptes soient arrêtés après la vente de la maison, quitte à passer en procédure TGI avec avocat obligatoire, parce que j'ai peur que sinon il disparaisse dans la nature, et là, pour vendre la maison...
D'autant qu'il ne risque pas de payer par peur, il n'a pas de sous parce que justement il fait exprès de ne pas travailler. Moi ce que je veux surtout c'est une reconnaissance judiciaire de ma créance, après j'aurai 30 ans pour récupérer mes sous, et les intérêts courront.
Et pour les preuves des échéances, si je fais constater par huissier le prélèvement tous les mois sur mes relevés de compte, est-ce que ça vaut ? Parce que je n'ai pas du tout envie de lui envoyer la copie de mes relevés de compte ! Déjà qu'il s'imagine que je gagne des milliers et que j'ai les moyens de payer toute seule.

Par **mimi493**, le **10/11/2010 à 20:46**

Demandez à l'organisme de crédit un relevé des paiements indiquant le mode de paiement (virement provenant du compte X)
Les relevés bancaires, si vous devez les fournir à la partie adverse ; une première photocopie, vous mettez du marqueur noir sur toutes les lignes qui ne concernent pas le débit concerné (un gros trait par ligne, pas un gros pavé noir), vous mettez aussi en noir, les soldes. Vous photocopiez ensuite la copie noircie (comme ça impossible d'essayer de lire ce qui a été noirci)
Si vous attendez d'avoir vendu la maison, il prendra l'argent et disparaîtra (ou refusera de signer le partage, bloquant l'argent et disparaîtra). Vous devez avoir votre titre exécutoire et s'il ne paye pas, vous faites faire la saisie de sa partie de la maison avant la vente, ou une prise d'hypothèque (que vous pouvez demander dès l'audience)
Si vous êtes prêt à payer un avocat, allez en voir un dès maintenant pour une consultation afin qu'il vous conseille

Par **Melusine65**, le **10/11/2010 à 21:12**

Effectivement, vu les complications que vous développez, je vais devoir aller consulter un avocat, je me rends compte que je ne m'en sortirai jamais toute seule !!!
Vous parlez de partage, de quoi s'agit-il ? Dans mon esprit, après la vente, le notaire versait l'argent à la banque via mon compte puisque c'est mon compte qui est prélevé, et je payais encore les quelques mois manquants pour solder le prêt (à mon avis on sera sur un delta de 10-15000 euros).
Et si je fais une procédure TI maintenant, admettons que je gagne, il faudra que j'en refasse une après la vente de la maison (non parce que faut pas se leurrer, si ça se trouve dans deux ans elle sera toujours pas vendue cette saleté de maison !) : est-ce qu'on ne risque pas de me dire que j'aurais dû attendre pour faire une procédure qui englobe tout ?

Par **mimi493**, le **10/11/2010 à 21:38**

La maison est aux deux, dont le fruit de la vente doit être partagé entre les deux propriétaires. Peu importe que vous payiez le prêt, le fruit de la vente ne sera pas versé sur votre compte d'office. L'acheteur verse l'argent au notaire.
Il faudra signer un acte de partage donnant sa part à chacun et si l'un des deux refuse de signer parce qu'il conteste le partage ou tout simplement ne vient pas. Il faut lui faire une sommation interpellative par huissier de signer puis s'il refuse toujours, le notaire fait un PV de difficulté, et il faut faire le partage judiciaire devant le TGI.
On peut aussi vous reprocher d'avoir laissé enfler la dette sans rien faire. D'où peut-être demander au juge l'autorisation de prendre une hypothèque judiciaire du montant de la dette existante + montant des demi-échéances jusqu'à la fin du prêt (pour sécuriser votre créance). Peut-être que ça permettrait de mettre une hypothèque sur la totalité de sa part, et que donc le partage ne poserait pas de problème (pas sur du tout). Je ne sais pas ce qui est le mieux

Par **Melusine65**, le **10/11/2010 à 21:47**

Eh bien je vois qu'il a encore de la marge pour me pourrir la vie !!! rnrnMerci pour toutes vos explications et tout votre temps Mimi, je vais aller voir un avocat avec un tirage de notre discussion.

Par **mimi493**, le **10/11/2010** à **23:28**

Profitez-en pour lui demander, si votre ex se tire sans laisser d'adresse, si vous pourriez régler le problème de la vente, en le faisant déclarer absent.