



Desolidarisation d'un pret bancaire

Par **CLERET**, le **08/01/2010** à **19:12**

Bonjour,

Début 2008, nous avons acheté mon ex épouse et moi même un appartement sur plan en contractant un prêt bancaire auprès d'un groupe spécialisé dans le crédit immobilier.

Fin 2008 nous entamons une procédure de divorce par consentement mutuel. Désireux de conserver ce bien immobilier je décidais de le garder à mon nom et d'en supporter le remboursement intégral sans versement de soulte (la phase d'amortissement n'ayant commencé qu'en mars 2009 et la liquidation de notre régime matrimonial effectuée fin janvier).

Désirant logiquement désolidariser mon ex de ce prêt, je contacte ma banque qui m'explique qu'elle ne pratique pas cet exercice. Surpris, je contacte mon notaire qui a adressé un courrier circonstancié, demandant également la désolidarisation bancaire.

A ce jour le dossier est en cours mais traîne depuis plusieurs mois ou tantôt l'on me demande moult document et justificatif ou alors l'on m'explique que l'organisme ne désolidarise pas!

Question 1

Une banque peut elle refuser légalement de désolidariser un prêt bancaire suite à un divorce, même lorsque le bien est conservé par une des parties

Question 2

En cas d'impossibilité, je me demande quels risques j'encoure sur le long terme par exemple en cas de remboursement anticipé suite à une vente du bien

Question 3

Mon ex a-t-elle des droits par rapport à ce prêt ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements, cordialement.

Par **jeetendra**, le **09/01/2010** à **12:42**

« Il n'existe pas de procédure de désolidarisation d'un crédit, celui-ci étant un contrat ferme et définitif dont les signataires et cautions éventuelles restent redevables jusqu'à son terme sauf accord du Banquier (prêteur) ».

"Les emprunts contractés conjointement pendant le mariage :

Sauf accord de la banque, le divorce ne vous dispense pas de rembourser les

crédits qui ont été contractés conjointement pendant le mariage. Votre prêt conservera donc les deux emprunteurs jusqu'à ce qu'il soit totalement remboursé, éventuellement par anticipation.

Demande de désolidarisation : dans certains cas, lors de l'étude de la liquidation du régime matrimonial par le notaire, celui-ci peut demander à la banque la désolidarisation de l'un de vous, par exemple pour un prêt immobilier, dans le cas où le bien est conservé par votre conjoint ou vous-même.

Compte tenu de son analyse du risque, votre banque n'est pas obligée d'accepter cette demande. La désolidarisation ne pourra prendre effet qu'une fois votre divorce prononcé et toutes les formalités accomplies et sous réserve, évidemment, que le bien financé par l'emprunt soit attribué à l'un des

vous".

www.lesclesdelabanque.com

MON TOIT SANS TOI PAR MAITRE JEAN-CLAUDE GUILLARD
(avocats.fr)

la désolidarisation du conjoint :

Vous aviez souscrit à deux votre prêt immobilier : vous étiez tous les deux tenus au remboursement des échéances. C'est parce que vous étiez tous les deux engagés, solidairement, que la banque vous a accordé le prêt au vu de vos deux salaires.

L'époux qui ne garde pas l'immeuble, par le seul fait qu'il a signé les actes de prêt, reste engagé vis-à-vis de la banque : cela signifie que, si l'époux qui garde l'immeuble ne peut plus payer les échéances, la banque le poursuivra, mais également le second emprunteur, même si il n'est plus propriétaire de l'immeuble !

Pour éviter ce risque grave, le conjoint qui conserve l'immeuble commun doit impérativement obtenir de la banque la désolidarisation de l'autre, et là, ce n'est pas gagné d'avance.

Une banque ne l'acceptera que dans des cas très limités : si celui qui garde l'immeuble avait l'essentiel des revenus du couple ; si la quasi-totalité du prêt est déjà payée et que le solde restant du est minime ; ou si il peut être fourni une nouvelle garantie (souvent par caution) d'une autre personne venant « remplacer » le conjoint.

En cas de refus de la banque, l'opération est compromise, car il est hors de question de laisser planer un risque financier sur l'époux qui abandonne l'immeuble :

Le Juge qui a la charge d'homologuer une convention de divorce par consentement mutuel est très vigilant sur ce point, et peut refuser cette homologation si la désolidarisation n'est pas acquise.

Il existe alors une solution pour l'époux acquéreur, si il en a les moyens financiers : faire refinancer par sa banque la totalité de l'opération. Il souscrit un nouveau prêt, à son seul nom, pour le montant du solde de l'ancien prêt commun, en y ajoutant le montant de la soulte due à son conjoint.

L'époux acquéreur est alors le seul signataire de ce nouveau prêt, et le prêt commun est ainsi soldé par remboursement anticipé ; l'autre époux se trouve dès lors dégagé.

Il convient de faire analyser par la banque la faisabilité de cette option, qui peut s'avérer fort onéreuse pour l'époux acquéreur, même si elle permet de repartir sur de nouvelles bases de prêt, en taux et durée.

En résumé, vous divorcerez beaucoup plus simplement si vous avez vendu votre immeuble commun aussitôt la rupture : chaque époux repart sur des bases nouvelles, en bénéficiant de manière égalitaire et rapidement des fruits des investissements communs, pour mieux aborder sa nouvelle vie et la reconstruire à sa guise".

Bonjour, je vous apporte de la lecture (lisez ci-dessus), votre problème hélas fréquent en cas de divorce n'est pas facile à résoudre même par les Professionnels du Droit "plus pour des raisons financières que juridiques", courage et bonne journée à vous.

Par **louad**, le **18/02/2010** à **22:44**

bonjour,

j'ai été exactement dans le même cas que vous. La banque m'a fait refaire une demande de prêt à mon nom qui n'a pas été acceptée.

Je suis passée par une autre banque

qui m'a fait un rachat de prêt. rnN'oubliez pas que l'on doit payer des pénalités (3% sur le reste du prêt à rembourser).rnEnsuite avec votre ex épouse, il faut que vous passiez chez le notaire afin de faire un acte d'attribution d'immeuble pour que vous deveniez l'unique propriétaire et ceci est également payant.rnrnEnfin j'ai pu garder ma maison et franchement cela vaut toutes ces démarches.rnrnbon courage

Par **simo91**, le **02/12/2012 à 17:55**

bonsoirrn moi qui paies l'echeance....demain je change de banque pour refuser de payer la totalité..que se passe t il

Par **amajuris**, le **02/12/2012 à 18:16**

bsr,rnmême si vous changez de banque, celle-ci pourra vous retrouver et vous contraindre y compris par une procédure devant un tribunal à rembourser.rncdt

Par **simo91**, le **02/12/2012 à 21:56**

merci bien suis je obliger de payer sa part!!rnla mienne c'est normal.