



Le Mag de Mag n°4

Immobilier et banque : ce qu'il faut savoir lors d'un divorce

Quels sont les réflexes à adopter en cas de séparation ?

Le divorce n'entraîne pas l'extinction du prêt immobilier souscrit à deux, plusieurs possibilités sont envisageables :

Prêt Immobilier :

- * Aucun ne souhaite ou ne peut racheter la part de l'autre → le bien sera mis en vente.
- * Ils devront payer les mensualités jusqu'à la vente.
- * Le Notaire déterminera la part de chacun, en fonction du contrat de mariage.

Désolidarisation de l'emprunt :

- * Un des deux cède ses parts → il pourra demander une désolidarisation de l'emprunt commun, mais attention les banques ne l'acceptent pas forcément et il s'agit en général d'un service payant.

Rachat de soulte :

- * Un des deux souhaite racheter la part du conjoint → il devra lui verser une compensation financière correspondant à la moitié de la valeur du bien (la soulte), charge qui s'ajoute à la mensualité du crédit immobilier en cours.

Droit de partage :

- * Si les deux personnes décident de vendre et de solder le prêt avant le divorce, elles économiseront le droit de partage (Taxe = l'administration perçoit 2,5% du montant des biens partagés). Pour calculer cette taxe, il faut dresser une liste précise des biens partagés en indiquant la valeur de chaque bien.

Compte commun :

- * Soit il faut le solder et le fermer d'un commun accord, soit (en cas de désaccord) demander à la banque d'être désolidarisés.

En cas de Pacs ou de concubinage :

- * Les partenaires de Pacs sont en principe sous le régime de la séparation des biens, si l'un des deux ne parvient pas à prouver qu'il est propriétaire du bien alors celui-ci sera censé appartenir aux deux par moitié.
- * Les concubins qui ont investi à deux sont présumés être propriétaires de la moitié sauf si une facture, un acte de vente ou un contrat de prêt affecté atteste une autre répartition.

N'hésitez surtout pas à nous contacter avant d'entamer vos démarches