

Crédit immobilier : Quelles solutions en cas de séparation

?

- Crédit immobilier -



Date de mise en ligne : jeudi 16 août 2012

Description :

Il est fréquent de souscrire un ou plusieurs crédits au cours d'une union. Les remboursements sont alors effectués de manière commune. Mais qu'advient-il en cas de séparation ?

Copyright © Guide épargne et placements - Tous droits réservés

La souscription d'un crédit en cours d'union (mariage ou pacs) peut être faite de façon conjointe ou seul. En cas de séparation, la gestion des crédits peut poser des problèmes, notamment en cas de conflits. Quelles sont les conséquences d'une séparation sur les crédits en cours et comment le gérer au mieux ?

Crédit : partager ses biens et ses dettes



© Fotolia.com

Vous avez souscrit un crédit commun avec votre conjoint, il faudra trouver une solution pour le rembourser dans son intégralité en cas de séparation.

Que ce soit un bien immobilier ou le [capital d'un produit d'épargne, le partage du patrimoine est souvent complexe](#) et nécessite généralement l'aide d'un avocat. Pour limiter les conflits, il est conseillé de [bien choisir le régime matrimonial](#) le plus adapté avant ou pendant la vie commune.

Deux solutions se présentent, rembourser chacun sa part des mensualités jusqu'à l'issue du crédit ou faire un remboursement anticipé.

Si vous en avez la possibilité il est fortement conseillé de mettre fin à ce statut de co-emprunteurs, afin d'éviter tous problèmes ou conflits avec votre ex-conjoint.

Il existe alors deux cas de figure pouvant se gérer "à l'amiable" :

- **Aucun des ex-conjoint ne souhaitent conserver le bien** : c'est la solution la plus sage, car de loin, la plus facile à gérer. Le bien sera alors mis en vente et le fruit de cette vente sera réparti entre les deux parties, qui solderont ensuite chacun leur part du crédit.

Si la vente ne permet pas de solder le crédit, le restant sera divisé et devra être remboursé équitablement.

L'éventuelle plus-value sera également à partager et à déclarer au [impôts selon les modalités en vigueur, s'il s'agit d'une résidence secondaire](#).

Toutefois, les conflits peuvent se produire si le bien ne trouve pas d'acheteur rapidement. Car si l'une des deux parties jouit du logement, l'autre peut lui demander de payer l'intégralité du crédit durant ce laps de temps, et celui-ci n'en aura peut être pas les moyens financier.

- **Un des ex-conjoint souhaite conserver le bien** : Il est évident que celui qui ne conserve pas la jouissance du bien concerné, ne sera pas redevable du crédit restant à solder. Mais ce bien immobilier lui appartient en parti puisqu'il a conjointement réglé une partie du crédit depuis la date de souscription.

Il est donc d'usage que celui qui conserve le bien rembourse la part du bien déjà réglé par son ancien époux. Les co-emprunteur peuvent demander le transfert du crédit en cours sur le compte personnel d'un des conjoints. L'accord mutuel est indispensable, l'une des parties peut donc tout a fait s'y opposer. L'autre conjoint devra alors, racheter sa part a l'aide d'un nouveau crédit ou se contraindre à vendre le bien.

Dans le cas d'un contrat de mariage, il faudra apporter la preuve que le crédit est réglé à l'aide des fonds propres d'un des conjoints si tel est le cas. Le partage selon le nombre de parts attribuées à chacun pourra alors avoir lieu.

crédit immobilier : la séparation des conjoints pacsés



© Fotolia.com

Contrairement aux couples mariés sous le régime de la communauté, les personnes pacsés sont en principe unis sous le régime de la séparation de bien. En cas de séparation chacun reprend donc ce dont il est propriétaire, c'est à dire que si l'un des deux pacsé a réglé la totalité du crédit avec ses fonds propres il est en droit de réclamer le bien immobilier puis finir de régler le crédit en son nom.

Toutefois s'il est dans l'impossibilité de prouver qu'il a payé le crédit en cours avec ses seuls euros, il devra partager le bien de façon équitable.

En cas de conflit, il est donc parfois nécessaire comme pour les couples mariés d'avoir recours aux services d'un avocat et de régler l'affaire devant les tribunaux.