

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#28

Madame,
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

QUOI FAIRE LORS D'UN DIVORCE?

Lors d'un divorce, la vie des conjoints est bouleversée et complètement changée et, seul le temps rétablit un certain équilibre. Cependant, une chose ne doit pas changer durant la procédure de divorce **c'est le crédit de chacun des conjoints.**

Lors d'un divorce, chacun doit protéger son crédit

Lorsque le mariage se termine par un divorce, la vie des conjoints est bouleversée et complètement changée. Seul le temps rétablit un certain équilibre. Cependant, une chose ne doit pas changer durant la procédure de divorce **c'est le crédit de chacun des conjoints**

Malheureusement, pour plusieurs c'est exactement l'inverse qui se produit. La promesse de payer les factures n'est pas tenue, et l'absence de communication mène la plupart du temps à la détérioration du crédit d'au moins un des deux conjoints, parfois même la détérioration du crédit de chacun. Dépendamment de la structure des finances du couple, le divorce peut parfois avoir un impact négatif sur chacun des conjoints et même sur certains membres de leur famille respective.

Même les divorces et les ruptures qui se veulent à l'amiable peuvent éventuellement tourner mal, en dépit des efforts de chacun de demeurer calme et bien disposé. Peu importe qui a tort, qui a raison ou si la faute est partagée, la rupture d'une vie à deux est la mort d'une relation, un jour de deuil. **Mais c'est aussi un moment de renaissance vers une vie nouvelle.**

Bien que cette période soit très difficile émotivement, vous devez savoir que, même si votre ex-conjoint ne fait plus partie de votre vie, **vos** **crédit va continuer de vous suivre partout où que vous alliez.**

En adoptant au préalable un plan spécifique afin de maintenir l'état du crédit de chacun, les conjoints peuvent donc repartir dans la vie, sans être obligés de reconstruire leur crédit personnel.

Voici les mesures que vous pouvez prendre pour protéger votre crédit

Obtenez d'abord votre dossier de crédit.

Vous pouvez obtenir une copie de votre rapport de crédit, en le demandant à chacune des trois agences de crédit suivantes : Experian, Trans Union, Equifax. Vous pouvez également obtenir en ligne un exemplaire gratuit de chaque rapport, en copiant et collant, le lien sécurisé suivant dans

vosre navigateur : <http://annualcreditreport.com>.

Deuxièmement, faites l'inventaire de vosre crédit.

Faites une liste de tous les créanciers garantis et non garantis.

1. **Les créanciers garantis** sont ceux qui prennent un bien actif en garantie à vosre dette. Par exemple, si vosre maison est hypothéquée ou si vous avez un prêt sur vosre voiture, vosre maison et vosre voiture sont donc, pour eux, des actifs en garantie.
2. **Les créanciers chirographaires** sont ceux qui prêtent de l'argent sans garantie, sur la seule promesse de remboursement.
3. **Troisièmement, distinguez les comptes conjoints des comptes individuels.**

Un compte conjoint est au nom des deux conjoints et chacun est responsable de la dette commune. Le compte individuel est exclusivement à vosre nom.

4. **Quatrièmement, analysez les cartes de crédit conjoints.**

Déterminez si le crédit accordé est basé sur vosre crédit ou sur le crédit de vosre partenaire

1. Si le crédit est basé sur vosre crédit et que vosre partenaire a une carte, demandez-lui de vous la rendre.
2. Si la carte de crédit est basée sur le crédit de vosre partenaire, demandez le retrait de vosre nom.
3. Si le prêteur refuse de retirer un nom du compte, fermez-le et ouvrez en un nouveau.
4. Si vous avez un solde sur vosre carte de crédit, le prêteur ne fermera pas le compte, à moins de payer le solde dû. Vous pouvez cependant éviter que s'ajoutent des frais supplémentaires au compte, en demandant que le compte soit gelé.

5. **Cinquièmement, vendre ou refinancer les biens garantis.**

Lors d'une rupture de vie commune, il est fondamental de bien comprendre les notions suivantes :

1. Si une voiture est financée au nom des deux conjoints, vous êtes tous deux responsables de l'emprunt, peu importe le nom

- apparaissant à l'enregistrement.
2. Si une hypothèque est détenue au nom des deux conjoints vous êtes tous deux responsables de l'hypothèque, peu importe le nom apparaissant sur l'acte hypothécaire.
 3. Même si le jugement du divorce attribue la possession de ces actifs à une partie ou si l'un des deux conjoints a volontairement transféré la propriété du bien à l'autre, la responsabilité du prêt demeurera, à moins de vendre ou de refinancer l'actif.

Le refinancement de votre maison

Si vous parvenez à un accord stipulant qu'un des conjoints demeurera en possession de la maison, il serait prudent de supprimer le prêt existant et de le remplacer par un nouveau prêt, à condition bien sûr, de n'avoir aucun capital à rembourser en espèces sur le prêt.

Enregistrer un nouvel acte.

Pour procéder à un transfert de propriété d'une personne à l'autre votre avocat ou votre notaire a plus d'une option. Il peut choisir de faire un acte appelé 'Quitclaim', il peut recourir à une garantie par acte notarié ou encore faire un acte de subvention.

Définitions des termes suivants:

- Acte 'Quitclaim': une revendication de libération
- Garantie par acte notarié : un acte de vente
- Acte de subvention :

Obtenir un nouveau prêt hypothécaire.

Vous pouvez magasiner une hypothèque aux endroits suivant : votre banque locale, une caisse populaire ou par l'intermédiaire d'un courtier hypothécaire.

- 1.** Si vous ne pouvez pas vous qualifier par vous-même, vous pouvez soit vendre des biens, soit demander un cosignataire, soit faire appel à un parent prêt à vous aider.
- 2.** Si vous devez une équité à votre partenaire, demandez-lui s'il ou elle serait prête, à vous faire obtenir un prêt suffisant pour rembourser le prêt existant, puis effectuer une deuxième hypothèque pour le montant dû.

De cette façon, vous pouvez verser des paiements à votre partenaire pour les capitaux propres, possiblement à un taux d'intérêt inférieur et à de meilleures conditions que le prêteur pourrait vous offrir.

De plus, à condition qu'il existe suffisamment de fonds propres dans la maison pour soutenir une deuxième hypothèque (le montant des deux prêts ne doit pas dépasser 80 % de la valeur marchande de la maison), votre partenaire pourrait être en mesure de vendre l'hypothèque à un prix bon marché pour obtenir les espèces.

3. Gardez à l'esprit que pour l'obtention d'un nouveau prêt, le créancier demandera une évaluation du bien. Puisque les prêteurs ont intérêt à vous obtenir un prêt, refinancer le bien peut souvent vouloir dire refinancer à une valeur plus élevée que la valeur marchande. Vous ne voulez sans doute pas payer à votre partenaire plus pour le bien que sa valeur. À cet égard vous pourriez demander à un agent immobilier en qui vous avez confiance de répertorier pour vous les ventes comparables à votre bien afin de comparer.

4. Un nouveau prêt hypothécaire nécessite une nouvelle assurance titre. Bien que vous assuriez le prêteur et non vous-même, ce processus vous donne l'assurance relative que votre partenaire n'a pas encore grevé le bien (la maison) à votre insu.

La vente de votre maison

Établir la valeur marchande :

Afin de connaître la valeur de votre maison, il est indispensable de se baser sur les ventes récentes (dans la dernière année ou les 6 derniers mois) de maisons comparables à la vôtre.

Préparez votre maison en vue de la vendre :

Veillez à rendre votre maison attrayante, maximiser les points forts.

Trouver un agent immobilier :

Bien que parents et amis prodiguent souvent de précieux conseils, ils ne sont pas objectifs et n'ont pas l'expérience et l'expertise d'un agent dans ce genre de situation.

Avant de faire appel aux services d'un agent, prenez le temps d'en

rencontrer au moins trois.

Bien entendu, vous pouvez vendre votre maison par vous-même, selon les conditions du marché. Toutefois bien des vendeurs ressentent fatigue, stress, insécurité lors du processus de vente? Pourquoi ne pas confier la vente de votre maison à un professionnel de l'immobilier?

Ne divulguez pas la dissolution de votre union.


Soyez discret sur votre vie privée, sur les raisons motivant la vente de votre maison. Les acheteurs peuvent vouloir profiter de la situation en vous présentant des offres de beaucoup inférieures à la valeur marchande, de votre propriété

Pour obtenir des conseils juridiques, s'il vous plaît consultez un avocat.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD