Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Restitution de l'apport à la vente

Par AmandineAmandine

Bonjour,
Lors de l'achat de notre maison, mon conjoint a mis un apport et nous avons emprunté à 50/50.
Aujourd'hui il veut prendre le prêt à son nom, je m'en désolidariserais.
Que devient l'apport? Est-ce de l'argent que je lui dois directement? Doit-il le déduire du prix de vente?
Si nous vendions à un tiers, il récupérerais cet apport à la vente, puis nous finirions de rembourser l'emprunt avec la somme reçue des nouveaux acquéreurs.
Mais dans le cas où c'est lui qui reprend, je ne sais pas.
Merci.

Par Rambotte

Bonjour.
Vous dites conjoint, vous êtes donc mariés. En communauté ou en séparation de biens ? Sinon, dites partenaire, ou concubin...
Si vous êtes pacsés, l'êtes vous sous le régime dit "de l'indivision" ?

Quel est le projet exact ?
Que l'un devienne unique propriétaire du bien à charge de devenir l'unique emprunteur ? C'est alors un partage avec soulte. Ce qui d'ailleurs n'a pas beaucoup de sens en mariage communautaire.
Et cela nécessite l'accord de la banque.

Par AmandineAmandine

Merci pour votre réponse.
Nous ne sommes ni mariés ni pacsés.
Le projet est bien que l'un devienne unique propriétaire du bien à charge de devenir l'unique emprunteur et la banque a donné son accord.
Lui a mis un apport au départ. Comment va t-il le récupérer? Il considère que c'est à moi de lui rembourser, comme s'il m'avait prêté de l'argent personnellement...

Par Rambotte

Est-ce que l'apport a été mentionné dans l'acte, et est-ce que cela a conduit à des calculs de droits de propriété dans le bien ?
Vous dites que l'emprunt est 50/50, mais le bien, il est dans quelles proportions à l'acte ?

Par exemple, pour un bien 200000, avec un apport de 40000, et un emprunt de 160000, l'un aura financé 80000 et l'autre aura financé 40000 + 80000, soit 120000.
Il est alors préférable que le bien soit déclaré 40% / 60% pour être conforme au financement.

Lors de la vente, le prix de vente du bien est alors partagé 40/60, conformément aux droits de propriété, et le capital restant dû est partagé 50/50, conformément aux engagements dans le prêt. La question du remboursement de l'apport ne se pose pas, c'est intégré de fait dans ces calculs.

Les mêmes calculs sont fait en cas de partage avec soulte, puisqu'il s'agit de calculer la valeur des droits de chacun.

Si le bien est déclaré 50/50 à l'acte, c'est cela qui prime d'abord. Après, en concubinage, il y a moins de règles qu'en mariage ou en pacs. A l'amiable, vous pourriez faire comme si l'apport avait été mentionné, et donc faire les calculs ci-dessus. En fait cela correspond à déterminer quelle fraction du bien a été acquise grâce à l'apport, et donc la prise en compte de l'apport dans le partage se fait sur la valeur de cette fraction au jour du partage.

En cas de désaccord, ce sera plus difficile pour lui pour sa revendication de créances entre indivisaires.

Par AmandineAmandine

Merci pour votre réponse, que je dois étudier à tête reposée pour être sûre de la transposer à ma situation!