



ACHAT EN INDIVISION PAR 2 CONCUBINS APPORTS DIFFÉRENTS

Par Sinbad le marin

Bonjour,

Mon fils et son amie envisagent l'acquisition d'un terrain pour y faire bâtir leur maison.

Le projet global s'élève à 400 000 ? :

Apport de mon fils : 20 000 ?

Apport de son amie : 80 000 ?

Ils empruntent 300 000 ? et veulent rembourser le prêt moitié chacun.

Est-il possible qu'ils achètent dans les quotités de 50% chacun dans la mesure où les apports de chacun sont différents ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est possible, mais pas recommandé, car cela amène des "compte d'apothicaires" en cas de séparation.

Le notaire devrait les conseiller pour que les parts soient similaires au financement de chacun.

Par Rambotte

Bonjour.

Ici, le bien est financé :

- par votre fils 20000 (apport) + 150000 (emprunt) = 170000

- pas sa compagne 80000 (apport) + 150000 (emprunt) = 230000

Il est donc judicieux que les proportions de propriété soient :

- votre fils : $170/400 = 42,5\%$

- sa compagne : $230/400 = 57,5\%$

Bien sûr, pour être cohérent, le prêt devra être remboursé 50/50.

En cas de vente :

- l'actif (le prix de vente) sera partagé fils 42,5% / compagne 57,5%

- le passif (capital restant dû) sera partagé 50/50

En faisant ainsi, on est cohérent de bout en bout.

Par Sinbad le marin

Merci pour les réponses.

(Je lis 57.5% et pas 67.5%)

Cependant, comme ils veulent être à 50% chacun dans l'acquisition, si l'apport provient de leur compte joint, l'acte notarié stipule quel répartition ?

Par Rambotte

Oui, coquille corrigée.

C'est aux parties de savoir quel montant appartient à qui sur le compte-joint. Donc c'est aux parties de définir les apports.

En cas de litige sur la preuve de propriété des sommes, c'est réputé 50/50.

Mettre des apports dans un acte pour ensuite faire 50/50 n'a aucun intérêt. Il n'existe pas de droit à récupérer son apport.

Si le bien est 50/50, son prix de vente sera partagé 50/50, sauf accord des parties pour partager autrement, accord qui est rare en cas de séparation conflictuelle.

Il faudra revendiquer de l'enrichissement injustifié pour combattre le 50/50.

Disons qu'ici, c'est la compagne qui se met en difficulté en voulant 50/50. C'est tout à l'avantage de votre fils.

Par Sinbad le marin

Merci pour votre réponse,

A ce moment là mon fils devrait signer une reconnaissance de dette envers sa compagne, pour le cas où ils seraient amenés à vendre le bien, et cela avant la signature des actes notariés

Par yapasdequoi

Il devrait payer 60% de taxes sur cette donation de la partie qu'il ne finance pas.

Par Sinbad le marin

En fait je ne comprends pas pourquoi le notaire ne peut ou ne veut pas faire ainsi :

Stipuler dans l'acte les apports respectifs de chacun des 2 , avec obligation de rembourser chacun en cas de vente du bien

Et stipuler le remboursement du prêt pour moitié

Avec un achat avec les quotités de 50/50 à l'origine

Comme ça chacun peut récupérer sa mise de départ, et ensuite partager la moitié de la plus value de la vente

Par Rambotte

Attention, on parle de reconnaissance de dette, donc de prêt, pas de donation, donc il n'y a pas de 60%.

Si prêt avec reconnaissance de dette, alors il ne faut pas que les clauses de remploi soient de 20000/80000, mais de 50000/50000.

La compagne prête 30000 à votre fils, de sorte que votre fils puisse (r)employer 50000. Le financement est alors 50/50.

Il faudrait un contrat de prêt entre votre fils et sa compagne, si possible notarié, avec des modalités de remboursement, soit lors au terme du prêt bancaire, soit lors de la vente, soit lors d'une séparation. Qu'en serait-il des intérêts ? Car rembourser 30000 dans 20 ans, ce serait sans doute un mauvais plan pour la compagne.

Mais sans ça, ce n'est absolument pas gênant que le bien soit 42,5/57,5, si ça correspond à la réalité du financement. C'est la solution qui est réellement la plus équitable, parce que chacun récupère ce en quoi ce qu'il a apporté s'est réellement transformé.