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

Achat d'un bien immobilier en indivision

Par Visiteur

Ma fille que l'on va désigner par A et son compagnon par B envisagent cet achat à titre de résidence principale. A apporte 40% (apport personnel et frais d'acquisition) B n'apporte rien. Les 60% restant sont financés par un prêt conjoint.A terme A sera donc propriétaire à 70% et B à 30%. De ce fait, comment l'acte doit-il être rédigé (quotités 70/30?) et pour que A soit bien assuré de retrouver son apport dans tous les cas et surtout, si par exemple le bien était revendu avant le terme du prêt et plus particulièrement la première année sachant que le ce dernier serait à peine en début d'amortissement. Précisions : les fonds propres de A proviennent d'une donation.D'autre part A et B prévoient de se pacser. Ils n'ont pas d'enfants en commun. A a un enfant, B pas d'enfant.Merci de votre réponse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ma fille que l'on va désigner par A et son compagnon par B envisagent cet achat à titre de résidence principale. A apporte 40% (apport personnel et frais d'acquisition) B n'apporte rien. Les 60% restant sont financés par un prêt conjoint.A terme A sera donc propriétaire à 70% et B à 30%. De ce fait, comment l'acte doit-il être rédigé (quotités 70/30?)

Oui, tout à fait. Une quotité 70/30% me semble de nature à assurer le respect des droits de chacun.

et pour que A soit bien assuré de retrouver son apport dans tous les cas et surtout, si par exemple le bien était revendu avant le terme du prêt et plus particulièrement la première année sachant que le ce dernier serait à peine en début d'amortissement.

Si le bien est revendu avant le terme du crédit, alors votre fille récupérera 70% de la vente. Charge à A et B de régler le reste du crédit, en principe, à 50/50.

cette solution vaut quelle que soit leur futur à tous les deux (PACS, mariage etc.), et quelle que soit le nombre d'enfants.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de m'avoir répondu rapidement. Néanmoins, j'ai une interrogation. Exemple chiffré :
acquisition frais inclus : 197KE
apport de ma fille : 75KE
prêt conjoint et solidaire : 122KE
Si vente dans la foulée pour raisons X au prix d'acquisition, remboursement à l'établissement financier du solde du prêt soit 122KE et c'est là que je m'interroge car ma fille devrait retoucher 100% du reste qui correspond à son apport et non 70%, son ami n'ayant rien versé. Ne faut-il pas dans ce cas faire notifier l'apport dans l'acte notarié aet sera t-elle juridiquement sûre dans ce cas de récupérer 100% de son apport. Celà est très important car il faut tout envisager et je compte sur vous pour une réponse précise et certaine à cette éventuelle situation.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si vente dans la foulée pour raisons X au prix d'acquisition, remboursement à l'établissement financier du solde du prêt

soit 122KE et c'est là que je m'interroge car ma fille devrait retoucher 100% du reste qui correspond à son apport et non 70%, son ami n'ayant rien versé. Ne faut-il pas dans ce cas faire notifier l'apport dans l'acte notarié a

Votre exemple est tronqué. Si vous vendez le bien votre fille récupère 70% du prix de vente. Sur ces 70%, elle remboursera la moitié du crédit: Soit si elle revend le bien 197 000 euros: elle aura droit à 137 900 euros. Sur ces 137 900 euros, elle rembourse la moitié du crédit soit: 61 000 euros. Reste donc à votre fille: 75 000 euros.

IL n'y a donc aucun problème. Et puis, l'apport figure toujours dans l'acte notarié, puisque c'est cet apport qui justifie d'un point de vue juridique, la différence dans l'attribution des parts.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour la précision et la rapidité de votre réponse.
Je suis maintenant rassuré quant à l'avenir sur ce sujet.
Cordialement