



## Achat immobilier et reconnaissance de dette

-----  
Par Isabelle31

Bonjour

Nous allons acheter avec mon compagnon la maison de ses parents

Ses parents lui donnent 1/3 de la maison et nous finançons les 2/3 restants par emprunt où nous sommes solidaires

Ce qui ferait des quotités d'acquisition de 2/3 pour lui et 1/3 pour moi au global acte de donation et acte de vente inclus.

Pour combler le différentiel qui est de 51 000?, et arriver à 50/50, nous avons la possibilité que j'achète un peu plus de la partie vente pour rattraper le delta, c'est à dire que j'achète 75% des 2/3 soit 50% et monsieur 25% des 2/3 soit 17% (+ sa donation de 33%) pour faire 50% aussi

Ce qui implique que je paie davantage le crédit (plus de la moitié) vu que l'achat est financé par le crédit

Or les premières années je ne pourrais pas, nous allons donc faire 50/50 sur le crédit, avec une reconnaissance de dette

La reconnaissance de dette s'applique t'elle sur les intérêts d'emprunt aussi ?

Le différentiel à rattraper entre nous est de 51 000?, en cas de revente de la maison, est ce que je dois ces 51 000 au total ou ça sera au prorata des années de détention de la maison ?

Merci à vous

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Isabelle,

Votre compagnon vous prête de l'argent. Vous lui faites une reconnaissance de dettes.

Ce que vous faites avec l'argent prêté ne regarde que vous. Il n'y a pas à rapprocher cet argent d'une maison, d'un prêt bancaire ou de quoi que ce soit. Ceci ne regarde que vous.

Par ailleurs, il est admis par le gouvernement que le prêt entre bons amis ou dans la famille soit sans intérêts.

Il n'y a donc aucune raison pour le rapprocher d'autres intérêts de quoi que ce soit. Si votre compagnon est près de ses sous, il pourra vous demander de lui payer l'intérêt légal de base (3,13% aujourd'hui).

Enfin, votre dette 'reconnue' n'a pas à voir avec la vente de votre maison. Si vous êtes à 50/50 sur votre maison, en cas de vente, vous touchez la moitié. Et si vous n'avez rien remboursé du prêt de votre compagnon, vous lui devez toujours 51.000.

Si la maison a pris de la valeur, vos deux parts seront plus élevées, mais s'il s'agit de votre résidence principale, vous ne payerez pas de plus-value.

Les choses sont parfois plus simples qu'on ne le pense, n'est-ce-pas

Mais tout de même, il faudrait peut-être revoir la façon dont vous avez déterminé ces 51.000.

Par exemple en simulant des mensualités de prêt réparties en 75/25. Parce que, dans ce cas, les intérêts de l'emprunt interviennent bien. En fait, vous avez établi votre dette sur la valeur initiale de la maison. Il faudrait peut-être le faire sur sa valeur finale, crédit payé et plus-value estimée.

Mais votre compagnon peut être généreux et ne tenir compte que du point de départ, surtout si vous passez toutes ces années avec lui.

-----  
Par Isabelle31

Merci grandement pour votre réponse

J'étoffe un peu plus :

Concernant le différentiel de 51 000?, voici comment on l'a calculé :

La maison est évaluée à 310 000?

La donation porte sur 1/3 soit 103 333

Nous finançons les 2/3 soit 206 667 par emprunt

Si on prend la moitié de la maison, cela fait 155 000 chacun

Or nous amenons chacun par l'emprunt 103 333 (206 667 d'emprunt) donc  $155\ 000 - 103\ 333 = 51\ 667$  de différentiel pour que j'obtienne 50% de la maison et non simplement 33%

Ce différentiel est calculé sur le prix d'achat car il nous est impossible d'estimer un futur prix de vente, nous allons y faire des travaux de rafraîchissement, et le marché de l'immobilier bouge en permanence.

Du coup, de ce que je comprends, la dette que j'ai à son égard (51 667?), nait dès l'achat immobilier ? et si j'arrive à payer 75% de l'emprunt, elle s'apure petit à petit ? ou alors, elle n'existe pas dès l'achat, et elle nait petit à petit ?

Pour moi, elle nait dès l'achat, vu qu'on amène 206 667? par l'emprunt où nous sommes solidaires, et que sur l'acte d'achat on fera comme si c'était moi qui amenait le plus ?

Ce n'est pas très clair pour moi, vu que c'est de l'argent amené via emprunt

Merci encore pour votre gentillesse

-----  
Par AGeorges

Bonjour Isabelle,

Vous me rappelez l'histoire du 30e franc qui consiste à répéter un énoncé mathématiquement faux.

J'ai bien compris votre calcul.

Si vous mettez en place un crédit qui, dès le départ, équilibre l'apport (don) de votre compagnon, alors vous pouvez faire comme vous indiquez. Et quand la maison sera totalement payée, vos contributions respectives seront bien à 50/50.

Mais comme vous ne pouvez pas, il va donc falloir considérer que votre compagnon va payer des intérêts sur la somme qu'il vous prête pendant la durée du crédit, au lieu que ce soit vous qui les payiez.

Vous avez des calculateurs de crédit sur le net (les formules sont toutes les mêmes pour un crédit standard).

En mensualités fixes sur 15 ans, taux 1,75% + assurance 0,30%, vos 206.667? empruntés vous coûteront 244.427?.

Et puisque vous devez le 1/4 de cette somme à votre compagnon, votre dette serait de 61.107?. En fait, il aurait versé, pendant la durée du crédit, environ 10.000? d'intérêts à votre place. Cette somme est à ajuster selon le crédit que vous obtiendrez.

Pour être à 50/50 sur la maison, une fois le crédit remboursé, il faut aussi que vous lui remboursiez cette somme. Comme vous l'avez dit dans vos hypothèses, votre dette augmente au fil du temps puisque votre compagnon paye chaque mois des intérêts d'un crédit que vous auriez dû payer pour être à égalité tout le temps.

Mais ceci reste virtuel et conventionnel entre vous. En principe (à voir avec le notaire), le partage de propriété est une chose et son financement est autre chose. Comme vous parlez de compagnon, je suppose que vous n'êtes pas mariés. Votre achat sera donc une indivision. Vous pouvez rédiger une convention d'indivision répartissant les parts à 50/50, quelle que soit la façon dont la maison est financée.

-----  
Par Isabelle31

Je comprends beaucoup mieux !

Encore merci pour votre temps et votre réponse