



Futur achat immobilier

Par iloan

Bonjour,
je souhaiterais avoir des renseignements sur un futur emprunt immobilier. Suite à des simulations d'emprunt dans une banque (nous ne sommes ni marié ni pacsé et nous n'avons pas encore d'enfants).
Un seul apportera l'apport pour nous deux. En sachant que nous faisons tous les 2 le crédit, mais qu'il y a des revenus très inégales entre nous deux.

Je souhaiterais savoir comment cela se passera si ultérieurement il y avait une séparation entre nous 2.

Restant à votre disposition pour plus de renseignements.

Je vous remercie de vos futures réponses à mes interrogations.

Ilo

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut discuter de tous ces aspects avec votre NOTAIRE.

Par Rambotte

Bonjour.

Il est une bonne pratique consistant à mentionner à l'acte des quotités de propriété cohérentes avec le financement.

Concernant le prêt immobilier, il faudrait définir à l'avance vos capacités relatives au remboursement des échéances, permettant de définir vos engagements respectifs dans la dette (même si vu de la banque, vous êtes solidaires).

Par exemple, pour un bien qui vaudrait 160000, et pour lequel X apporterait 40000 (Y n'apporte rien), et avec un emprunt à deux de 120000.

Supposons que les capacités de remboursement soient 2/3 pour X et 1/3 pour Y.

Alors le financement de X est de 40000 (apport personnel) + 80000 (part d'emprunt de X), donc au total 120000, et le financement de Y est de 40000 (part d'emprunt de Y).

En conséquences, sur 160000, les quotités de propriété seraient 75% pour X et 25% pour Y.

Si lors d'une séparation, le bien vaut 200000, et le capital restant dû est 60000.

La part de X dans l'actif 200000 est 75% = 150000

La part de Y dans l'actif est 25% = 50000

La part de X dans le passif 60000 est 2/3 = 40000

La part de Y dans le passif est 1/3 = 20000

Par différence :

Les droits de X dans le partage sont de 150000-40000 = 110000

Les droits de Y dans le partage sont 50000-20000 = 30000

Si X rachète la part de Y, X doit à Y une soulte de 30000.

Si le bien est vendu, après remboursement du capital restant dû, le solde est partagé 110000 pour X et 30000 pour Y.