



Projet maison et reconnaissance de dette

Par mouramaud7780

Bonjour,

avec ma conjointe (nous ne sommes pas mariés ni pacsés pour le moment), nous avons un projet d'acquisition de maison.

Ma conjointe a un salaire 4 fois moins élevé que le mien et n'aura aucun apport pour ce projet.

Pour ma part j'apporterai 150K?.

le projet est de 500K?.

Frais de notaire 40K? (on arrondi)

soit un total de 540K? et 390K? empruntés.

Il sera également prévu un remboursement du crédit à 75% pour ma part et 25% pour ma conjointe (vu avec le notaire, ce sera écrit dans l'acte).

Si demain il y avait un souci dans le couple, et que nous devons revendre dans un an pour séparation par exemple, étant donné que je fais seul l'apport de 150K?, je serais largement perdant et ne récupérerais sûrement pas la somme investie. Sauf si on faisait une énorme plus value à la revente...

Pour impliquer ma conjointe un peu plus dans ce projet, j'envisageais la chose suivante :

Je lui prête 50K? (reconnaissance de dette à faire signer chez le notaire), elle les apporte dans le projet et je n'apporte que 100K?. (Ma conjointe possède un appartement locatif qu'elle ne souhaite pas vendre pour info, donc pas de problème pour me rembourser un jour si besoin).

Cela permet d'impliquer un peu plus ma conjointe financièrement, et lui fait prendre conscience des conséquences en cas de revente pré-maturée.

Qu'en pensez-vous d'un point de vue technique / juridique ?
est-ce faisable ?

merci par avance de votre retour

Par Isadore

Bonjour,

Pour information, ce n'est pas une conjointe, terme à réserver aux couples mariés. C'est important dans les questions patrimoniale

Comment envisagez-vous la répartition des parts de propriété ?

Si vous voulez "tomber juste", il faut dans l'idéal que les apports reflètent les parts de propriété, et que le remboursement soit proportionnel.

Il n'est pas inenvisageable de faire un prêt à votre compagne, mais pour éviter le risque de requalification en donation il faudra que ce soit un véritable prêt, avec un remboursement à la clef. Ayez conscience que le délai de prescription est de cinq ans après la date d'échéance. Donc si vous ne prévoyez pas de modalités de remboursement, dans cinq ans cette dette sera prescrite.

Il faudra aussi déclarer ce prêt à la banque prêteuse, puisqu'elle va endetter un des emprunteurs.

Si demain il y avait un souci dans le couple, et que nous devons revendre dans un an pour séparation par exemple, étant donné que je fais seul l'apport de 150K?, je serais largement perdant et ne récupérerais sûrement pas la somme investie. Sauf si on faisait une énorme plus value à la revente...

Vous y perdriez de toute façon ; les pertes ou les bénéfices à la revente seront partagés entre les propriétaires au prorata des parts. Il y a aussi souvent des dettes entre indivisaires liées au paiement des frais divers (taxes, entretien, remboursement du prêt...). C'est une erreur de penser que parce que l'on a investi X dans un bien, on "doit" repartir avec X.

On repart avec : la valeur de sa part du bien - la valeur de sa part des dettes de l'indivision + l'argent que nous doivent les autres indivisaires - l'argent que l'on doit aux autres indivisaires

Par mourarnaud7780

Bonjour,
merci beaucoup pour votre réponse, j'y vois un peu plus clair.
très bonne journée !

Par Rambotte

Bonjour.

Le coût du projet est de 540k?, financés par vous à hauteur de 442,5k? (apport personnel 150k?, emprunt 292,5k?) et par elle à hauteur de 97,5k? (emprunt seulement).

En effet, l'emprunt 390k? sera remboursé 75% par vous et 25% par elle, se sont donc vos engagements respectifs et entre vous dans l'emprunt (entre vous, car pour la banque, vous êtes solidaires).

Pour que la propriété soit cohérente avec le financement, il faudrait donc définir les quotités de propriété 82% pour vous et 18% pour elle, en arrondissant.

Il n'y a dès lors pas besoin de reconnaissance de dette.

Ainsi, en cas de séparation, si vous rachetez sa part, pour calculer la soulte à lui payer, sa part dans le bien sera de 18% de la valeur du bien au jour du partage, et sa part dans la dette sera de 25% du capital restant dû, ce qui permettra, par différence, de déterminer la valeur de ses droits.

Sous réserve que les remboursements se soient toujours faits dans les proportions convenues.

Notez que si vous faites ce prêt de 50k?, le financement devient 392,5k? pour vous et 147,5k? pour elle. Les quotités de propriété cohérentes sont alors 72,7% pour vous et 27,3% pour elle.

Pour que les quotités de propriété soient égales aux engagements dans le prêt (75/25), il faudrait lui prêter 37,5k? plutôt que 50k?.

PS Ce n'est pas un problème d'immobilier, mais de "famille", pour le bon forum.