



## Achat joint mais apport fourni par l'un des conjoints

-----  
Par Miabel

Bonjour,

Si un bien a été acheté avec un conjoint, en 50/50 (selon la contribution de chacun au moment de la vente) et l'apport a été fourni par l'un des conjoints.  
est-ce que le deuxième conjoint devra avoir remboursé ce même montant en plus du crédit pour être à parts égales du bien ou seulement 50% de l'apport?

Par exemple:

l'apport donné par conjoint A est de 30 000?

conjoint B a déjà remboursé seul 18 000? du crédit soit environ 60% de l'apport initial.

Le conjoint B doit continuer à payer ce crédit à hauteur de 30 000? pour être à parts égales? ou il aurait pu s'arrêter à 15 000? soit la moitié de l'apport?

En cas de vente du bien, les 40% manquants de l'apport devront être acquittés par le conjoint B?

Merci

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Vous parlez de conjoint : ce sont deux époux ? Mariés en communauté ou en séparation de biens ?

Ou alors ce sont des partenaires ? Ont-ils soumis leur pacs au régime dit de l'indivision ?

Ou bien ce ne sont que des concubins ?

En matière matrimoniale et patrimoniale, la distinction est essentielle.

En cas de mariage en communauté, l'apport a-t-il été déclaré avec clause d'emploi ou de remploi de fonds propres ?

Les parts sont déjà égales puisque l'achat définit une propriété 50/50. Peu importe qui paye le crédit.

La question est en fait celle concernant quoi faire pour que le financement soit cohérent avec la propriété ?

-----  
Par Miabel

re-Bonjour Rambotte,

Conjoints : PACS avec séparation de biens

concernant votre question "La question est en fait celle concernant quoi faire pour que le financement soit cohérent avec la propriété ?" la réponse est Oui

Merci

-----  
Par Rambotte

Donc ce ne sont pas des conjoints, mais des partenaires.

Ce vocabulaire est important en questions matrimoniales et patrimoniales.

Il est vrai que la bonne pratique aurait été de calculer les proportions de propriété à l'acte en fonction des apports et des engagements dans l'emprunt (convention privée entre les emprunteurs, la banque ne voyant qu'une solidarité entre emprunteurs et se moquant de la façon dont ils ont décidé de rembourser).

Dans votre cas, en n'ayant pas soumis votre pacs au régime dit de l'indivision \*, il est possible de revendiquer des

créances entre indivisaires pour avoir financé la part indivise de l'autre.

\* Les expressions "régime de l'indivision" et "régime de la séparation de biens" sont extrêmement très mal nommées. En effet, vous êtes bel et bien en indivision sur le bien (ici 50/50) alors que vous n'avez pas soumis le pacs au régime (dit) de l'indivision ! et la séparation de bien se dit par opposition à la communauté, et donc ne concerne donc que le mariage? Il n'y a pas de "pacs en communauté". Des partenaires qui soumettent leur pacs au régime dit de l'indivision ont leurs biens séparés, les parts indivises sont des biens séparés, puisque non communs, puisque pas de communauté. Le code civil pour le pacs n'oppose pas "régime de l'indivision" et "régime de la séparation", il oppose "soumettre le pacs" et "ne pas soumettre le pacs" au régime (dit) de l'indivision.

Le règlement de ces créances peut se faire pendant le pacs, il faut juste un document sous seing privé ou ces créances sont reconnues, et affirmées être réglées (pour éviter que lors de la rupture, l'un demande un remboursement alors qu'il a été fait, et qu'on en a pas la preuve).

Par exemple, le plus simple, parce la régularisation se fait en une seule fois : le partenaire qui a apporté 30000? reconnaît avoir été remboursé de 15000? (et donc le prêt continue d'être remboursé 50/50).

Après, on peut imaginer une solution sur plus long terme, où les échéances sont partagées autrement, jusqu'à concurrence du remboursement de 15000?.

-----  
Par Miabel

Merci beaucoup!