



Equité dans un achat avec apport différent

Par Azryam

Bonjour à tous.

Voici le contexte : ma conjointe et moi-même souhaitons acheter un bien immobilier en commun grâce à une donation qui va m'être versée, mais nos situations financières diffèrent. Nous sommes donc tous deux en pleine réflexion et à la recherche de réponses et conseils (j'ai à ce titre écumé tout votre site sur ce sujet) afin de trouver la situation la plus juste et équitable.

Par « conjoint » j'entends que nous serons pacsés au moment de l'achat.

- Prix du bien recherché (à la louche) : 320 000 ?
- Apport personnel : 260 000 ?
- Apport de ma conjointe : 0 ?

- 1ère question : si nous optons pour un PACS en indivision, des dispositions prises lors de l'achat du bien auprès d'un notaire (répartition selon le financement de chacun lors de la revente en cas de séparation) peuvent-elles passer au-dessus dudit PACS en indivision ?

- 2ème question : si nous optons pour un PACS sous le régime de la séparation des biens, nous souhaiterions trouver un juste milieu (la situation juste et équitable dont je parlais dans le contexte) entre le fait que j'apporte une part financière conséquente pour l'achat et le fait que ma conjointe n'aura pas vraiment de porte de sortie en cas de problème, contrairement à moi.

Bien que ce soit le principe d'un apport, nous ne souhaitons pas considérer que ma compagne « vive chez moi » du fait de l'argent investi de mon côté car nous vivons ensemble, souhaitons fonder une famille et partons du principe que tout se passera bien ; mais nous ne souhaitons pas non plus qu'en cas de séparation ou même de manière générale, ma conjointe récupère 50% de la propriété alors qu'elle n'amenait aucun apport à la base. Dans les deux cas de figure, l'un des deux est lésé.

Nous allons acheter le bien en commun, à deux, et allons chacun rembourser à 50/50 le crédit pour le bien souhaité (60 000 ? donc). Cela signifierait que ma conjointe posséderait 9% de la propriété (30 000 ? du crédit), mais il est évident que sa « porte de sortie » est bien moindre que la mienne : le déséquilibre est trop grand.

Pouvons-nous stipuler sur quelque « contrat » que ce soit qu'elle possède une certaine valeur de la propriété (disons 60%) même si cela est plus élevé que l'argent qu'elle a pu investir ? Que faire également en cas de séparation avant la fin du remboursement du crédit ?

Quelle est la solution la plus équitable d'après vous ?

Par isernon

bonjour,

les dispositions mentionnées sur l'acte de vente, prises lors de l'achat du bien relatives à sa propriété ne sont pas impactées par le pacs, seul un nouvel acte notarié peut modifier la propriété d'un bien.

en matière de propriété immobilière, le titre prime le financement, c'est à dire que la propriété du bien est indépendante de son financement.

il est recommandé que la répartition de la propriété du bien mentionné dans l'acte de vente soit identique à la répartition du financement.

la solution la plus équitable, c'est que chacun soit propriétaire selon ce qu'il a financé.

n'oubliez pas, quand on aime, on ne compte pas, quand on n'aime plus, on commence à compter.

prenez conseil auprès d'un notaire, signez le compromis chez le notaire, professionnel du droit et non chez un agent immobilier qui est un commercial.

salutations

salutations

Par CToad

Bonjour

Je ne comprends pas non plus ce que vous voulez. L'équité est que chacun récupère ce qu'il a amené. Dans le pacs en séparation de biens c'est le cas, dans le pacs en indivision c'est 50/50. Si j'ai compris vous voulez que votre future partenaire de pacs n'amenant que 9% du financement possède 60% de la maison achetée en commun, soit plus que le régime d'indivision. Est ce bien cela ?

Vous ne pouvez pas à la fois la protéger maintenant en lui donnant plus et vous protéger en cas de séparation en récupérant vos billes. Il faut faire un choix.

Si vous êtes pacsé vous pouvez lui faire une donation avec il me semble un abattement fiscal jusque 80 000 euros soit 25% des parts de la maison. Mais en cas de séparation vous ne pourrez pas revenir dessus

Cordialement
Ctoad

Par Isadore

Bonjour,

- 1ère question : si nous optons pour un PACS en indivision, des dispositions prises lors de l'achat du bien auprès d'un notaire (répartition selon le financement de chacun lors de la revente en cas de séparation) peuvent-elles passer au-dessus dudit PACS en indivision ?

Ben on peut "aménager" la convention de PACS. Mais il faut savoir ce que vous voulez : mettre vos futures acquisition en commun ou protéger votre patrimoine personnel.

Le choix ne se résume pas à "régime dit de l'indivision" ou "régime dit de la séparation de biens", les partenaires sont libres de mettre seulement une partie de leur biens sous le régime dit de l'indivision. La convention de PACS suit sensiblement les mêmes règles qu'un contrat de mariage : dans les limites de la loi, les parties s'entendent à leur convenance.

CToad a aussi évoqué la possibilité d'une donation.

- 2ème question : si nous optons pour un PACS sous le régime de la séparation des biens, nous souhaiterions trouver un juste milieu (la situation juste et équitable dont je parlais dans le contexte) entre le fait que j'apporte une part financière conséquente pour l'achat et le fait que ma conjointe n'aura pas vraiment de porte de sortie en cas de problème, contrairement à moi.

On ne peut pas vous dire ce qui est "juste" : ça va de mettre en commun tous les biens afin d'être sur un pied d'égalité à veiller ce que chacun reparte avec son patrimoine et pas un centime de plus ou de moins. Cela dépend de votre conception du couple et du PACS.

Bien que ce soit le principe d'un apport, nous ne souhaitons pas considérer que ma compagne « vive chez moi » du fait de l'argent investi de mon côté car nous vivons ensemble, souhaitons fonder une famille et partons du principe que tout se passera bien ; mais nous ne souhaitons pas non plus qu'en cas de séparation ou même de manière générale, ma conjointe récupère 50% de la propriété alors qu'elle n'amenait aucun apport à la base.

Dans les deux cas de figure, l'un des deux est lésé.

Si votre compagne repart avec proportionnellement ce qu'elle a investi, elle ne sera pas lésée sur le plan patrimonial. Si elle contribue à hauteur de 9% à l'acquisition, elle sera propriétaire de 9 %, elle repartira avec 9%.

Ensuite, sur le plan moral, à vous de voir s'il est équitable de vous dépouiller d'une partie de vos biens au profit de votre compagne, et si oui dans quelle proportion.

Les membres du forum peuvent vous donner un avis personnel, mais ce ne sont ni leurs biens ni leur couple.

C'est un peu comme les gens qui veulent "protéger leur conjoint sans léser les enfants". Ce que l'on donne à l'un, on ne le donne pas aux autres.

Par Azryam

Tout d'abord, merci à vous tous pour vos messages.

@isernon : votre phrase a le mérite d'être claire.

@CToad : non, pas 60 % mais 40 %. Financièrement ce n'est bien sûr pas juste mathématiquement, mais ce serait un moyen de trouver un juste milieu entre le 100% et le 50/50. L'idée de la donation me semble intéressante, mais dans un sens cela revient quelque part au même puisque l'argent proviendra de mon côté.

@isadore : votre phrase "Ensuite, sur le plan moral, à vous de voir s'il est équitable de vous dépouiller d'une partie de vos biens au profit de votre compagne, et si oui dans quelle proportion" est sans doute le début de la réponse et c'était quelque part ma question : peut-on dire que j'en possède 60 % et elle 40 % ? C'est quelque part entre l'indivision et la séparation des biens et c'est ce que vous semblez dire en répondant à ma première question dans mon précédent message.

De manière générale, je constate bien que le plus équitable est de ne pas différencier le titre de la finance et qu'en cas de séparation, chacun repart avec la part investie.

Mais je comprends également la position de ma conjointe qui dès lors que nous serons en couple ne se sentira pas totalement "chez elle" et qu'en cas de séparation, elle sera bien moins lotie pour relancer sa vie contrairement à moi.

Je commence à croire que l'argent prend finalement trop de place dans cette question.

Par Isadore

Je commence à croire que l'argent prend finalement trop de place dans cette question.

Si vous avez besoin d'un peu d'aide pour vous en débarrasser, je peux vous fournir un RIB. J'ai la place chez pour une valise de billets ou deux.

peut-on dire que j'en possède 60 % et elle 40 %

On peut aboutir à cette répartition des parts, si besoin en ayant recours à une donation. Il faut en discuter avec le notaire.

De manière générale, je constate bien que le plus équitable est de ne pas différencier le titre de la finance et qu'en cas de séparation, chacun repart avec la part investie.

C'est le plus équitable sur le plan financier, mais il y a des couples où la réussite financière de l'un est liée à l'implication de l'autre. On peut avoir un membre du couple qui va peu investir financièrement mais faire des travaux qui vont apporter une plus-value...

Mais je comprends également la position de ma conjointe qui dès lors que nous serons en couple ne se sentira pas totalement "chez elle" et qu'en cas de séparation, elle sera bien moins lotie pour relancer sa vie contrairement à moi.

Une piste à explorer : démembrement la propriété, afin de constituer un usufruit sur vos deux têtes. Vous pourriez par exemple posséder également l'usufruit (le droit de jouissance), peu importe si Madame a une faible part de nue-propriété. Vous auriez ainsi des parts de propriété (nue) différentes mais un égal droit de jouissance.

Par CToad

C'est toujours l'éternel problème des amoureux. vos préoccupations vous rendent très sympathique

Ma sensibilité personnelle dans le même cas ne me permettrait pas d'accepter votre cadeau mais si c'est votre cas ne vous en privez pas. Il faut juste que vous, vous compreniez qu'il n'y aura pas de retour en arrière. Il y a une autre possibilité : ne pas, de votre côté, investir la totalité de vos fonds propres. Vous pouvez par exemple financer avec un apport égal et un prêt considérablement augmenté en tant que co-emprunteurs. Vous pouvez lui faire un prêt sans intérêt avec vos fonds propres etc? il y a des moyens d'avoir une propriété à 50/50 en finançant à 50/50. Et là tout est juste et équitable

Bonne continuation à vous, et je vous souhaite une très belle vie

