



Achat immobilier en indivision avec apports différents

Par Globletrotter70

Bonjour, je suis en concubinage (ni marié, ni pacsé) et nous avons acheté une résidence principale avec un apport différent (environ 100 000 ? ma compagne et 48 000 ? moi). Le Notaire a bien enregistré cette différence d'apport pour la répartition des parts et pour l'éventuelle revente. Le reste a été financé par la banque et nous payons à part égale le remboursement du crédit immobilier ($600/2 = 300?$ mensuels). Aujourd'hui, ma compagne me dit que cet écart d'apport lui est préjudiciable. Elle me dit qu'elle aurait dû mettre le même apport que moi et placer la différence sur un compte épargne rémunérateur. On aurait alors dû emprunter plus et rembourser plus tous les mois (sans compter des intérêts supplémentaires). Je voudrais savoir dans quelle mesure ce montage financier est déséquilibré ou pas, sachant que, de toute façon, elle récupérera cette différence à la revente. Elle met en avant que, de par son apport plus important que le mien, je bénéficie d'un emprunt immobilier avantageux et qu'elle, elle perd des intérêts d'épargne sur le delta entre ces deux apports. Je vous remercie par avance de m'éclairer sur ce constat. Bien cordialement.

Par Rambotte

Bonjour.

Il faudrait avoir le détail de ses calculs. Toutefois, on ne peut arguer d'un préjudice du fait qu'on aurait pu faire autre chose de son argent.

Mais ici, on peut vérifier la cohérence des droits de propriété dans le bien avec le financement. Quel fut le capital emprunté, et quelles sont les proportions de propriété définies à l'acte ?

Par Isadore

Bonjour,

Elle met en avant que, de par son apport plus important que le mien, je bénéficie d'un emprunt immobilier avantageux et qu'elle, elle perd des intérêts d'épargne sur le delta entre ces deux apports. Quand bien même elle aurait raison, je suppose que vous ne l'avez pas forcée à faire ce choix.

Si les parts de propriétés reflètent les apports, juridiquement c'est vous qui êtes perdant puisque vous remboursez une part du crédit supérieure à votre part. Vous ne devriez pas rembourser par moitié mais au prorata des parts. Actuellement vous remboursez une partie de la dette indivise à sa place.

L'achat d'un logement par un couple ne se réduit pas qu'à des considérations financières. Ce n'est pas qu'un placement, c'est avant tout l'endroit où vit le foyer.

Ile met en avant que, de par son apport plus important que le mien, je bénéficie d'un emprunt immobilier avantageux et qu'elle, elle perd des intérêts d'épargne sur le delta entre ces deux apports. Elle a aussi bénéficié d'un prêt plus avantageux que si elle avait emprunté seule, la banque ayant pris en compte la division du risque, vos revenus, votre apport, le partage des charges...

Sans vous elle n'aurait sans doute pas eu un prêt aussi avantageux ni même les moyens de s'offrir une maison de ce genre en gardant son niveau de vie actuel.

Enfin bon, c'est un peu tard pour se poser la question. Elle aurait dû y réfléchir avant d'acheter.

Par Rambotte

Si les parts de propriétés reflètent les apports, juridiquement c'est vous qui êtes perdant puisque vous remboursez une

part du crédit supérieure à votre part.
Qu'entendez-vous par "réfléter les apports" ?

Normalement, les parts de propriété reflètent les financements respectifs, le prêt faisant partie du financement (que les parties se partagent comme elles veulent, ici il semble 50/50).

On rembourse le prêt au prorata des engagements dans le prêt.

Par Globletrotter70

Bonjour et merci beaucoup pour vos réponses et votre réactivité. Nous avons mis en effet des apports différents à l'achat, chacun en fonction de ses moyens. Fraichement divorcé, je devais faire face à des frais importants (pension alimentaire enfant, prestation compensatoire, sans compter un autre bien immobilier sous crédit dont mon ex-épouse a voulu se désengager et qui n'était pas cessible - Censi Bouvard - j'ai donc dû le reprendre à mon entière charge) Bref, nous avons fait au mieux et je n'étais pas contre à ce qu'elle mette le même apport que moi. D'ailleurs, si j'avais su, je l'aurais encouragée dans ce sens, ça aurait évité ce genre de réflexion aujourd'hui. Par contre, oui, nous payons à part égale le crédit immobilier qui s'élève à 600? mensuel (300 chacun). Mais je ne comprends pas pourquoi je devrais payer moins qu'elle sur cet emprunt. Par ailleurs, je pense que si l'investissement n'était pas équilibré, ou que l'une des deux parties était lésée, le Notaire aurait dû le signaler à l'achat. Mais il a bien tenu compte de la répartition de la propriété en fonction de l'apport de chacun (car en cas d'accident, nous avons des enfants chacun de notre côté). Essayer de calculer combien elle perd ou combien elle gagne dans cet investissement (idem pour moi) n'est pas une mince affaire, je vous le concède. D'où ma demande d'aide auprès du forum... Encore merci à vous.

Par Globletrotter70

Concernant le montage financier, le prix du bien était d'environ 300 000 ?, nous avons donc apporté 148 000 ? (48 moi et 100 elle). Et le Notaire a apparemment bien fait son travail au niveau de la répartition des propriétés respectives. Mais il est vrai que ça n'est pas évident car nous sommes partis sur des apports différents mais nous payons le crédit à part égale. A la revente, elle récupérera donc ses 100 000, moi mes 48 000 ? et il faudra prendre en compte l'amortissement du crédit ainsi que la plu value (s'il y en a une)... Pas évident, mais je pense que le Notaire à l'habitude de ce genre de cas.

Par Henri

Hello !

Globetrotter, un "préjudice" est causé à autrui pas à soi-même. Si madame estime maintenant qu'il aurait été préférable pour elle d'avoir utilisé son argent d'une autre manière que d'avoir choisi d'affecter ces 100k? à l'achat de votre logement commun (contre 48k? de votre côté) ce n'est pas un "préjudice". En tout cas vos part respectives dans l'indivision résultent de votre contributions respectives.

A+

Par Globletrotter70

Elle me rajoute (et ça me semble logique) que si j'avais mis le même apport qu'elle, elle paiera moins de crédit...

Par Rambotte

Vous ne répondez pas sur le capital emprunté, ni sur les proportions à l'acte.
Si on pose la question ainsi, ce n'est pas pour rien.

Pour vérifier la cohérence des proportions, on a besoin, outre les apports, d'avoir le capital emprunté (ainsi que la convention entre les parties sur la répartition de l'engagement dans le prêt, mais on la connaît : 50/50, convention respectée lors des mensualités).

Notez que vu de la banque, vous n'êtes pas 50/50, vous êtes solidaires, elle se contrefiche de vos arrangements. Vous auriez donc pu choisir une autre répartition des engagements dans le prêt (et donc une autre répartition des mensualités pour être cohérent), mais alors les financements respectifs auraient été autres, et donc les % de propriété aussi. Ce qui compte, c'est la cohérence, et il vaut mieux la vérifier. L'incohérence, elle, peut créer un préjudice pour l'un et un avantage pour l'autre.

Lors de la revente, le calcul ne consiste pas à extraire les apports, puis à rembourser l'éventuel capital restant dû, et à partager le reste selon d'ailleurs un % qu'on serait bien en peine de déterminer en procédant ainsi.

Par CToad

Bonjour,

donc vu vos apports et le remboursement 50/50 elle a 59% des parts et vous 41% ($[100+152/2]/300$ pour elle et $48+152/2/300$). Si vous aviez payé en fonction de vos apports, elle posséderait 67% du bien et vous 33% mais devrait payer 400? par mois et vous 200?.

A la revente elle toujours donc 59% du prix de vente - 50% du crédit restant à financer et vous 41% du prix de vente - 50% du crédit restant à financer. Dire qu'elle y perd par rapport à une épargne est fort de café, quand on sait -il me semble l'avoir lu dans un article - que l'immobilier a pris en moyenne 4.5% par an ces 20 dernières années.

Vous faites tous les deux un joyeux mélange entre la répartition des paiements et la répartition des biens. Si la répartition des paiements correspond à la répartition des biens, personne n'est lésé, personne ne paie plus que ce qu'il devrait, et personne moins.

vous avez indiqué ne pas pouvoir mettre le même apport qu'elle. Si elle avait mis le même apport que vous, vous auriez tous les deux payé plus longtemps et plus cher.

C'est hors juridique mais quand on en est à ce genre de réflexion mesquine, cela ne sent pas bon pour le couple. Bon courage à vous,

CToad

Par Rambotte

J'avais bien vu les "300000 environ", mais on ne sait pas si c'est le prix du bien, ou le coût d'acquisition du bien. D'où le capital emprunté pour être sûr des proportions.

Si le capital emprunté est de 152000, engagé 50/50, les calculs ci-dessus conduisent aux proportions qui devraient être à l'acte.

Quoi qu'il en soit, si l'emprunt est un peu plus élevé pour couvrir les frais d'acquisition, les proportions résultantes devraient ne pas être très éloignées.

Par Globletrotter70

Bonjour et encore merci pour l'attention et le temps passé.

J'ai retrouvé l'acte et en voici un extrait avec le détail de la vente ainsi que les répartitions établis par le Notaire :

Prix du bien : 286 000
Frais de vente : 21 000
Total : 307 000

Apport personnel elle : 111 000 / moi 46 000 = 157 000
Prêt : 75 000 chacun (un seul emprunt de 150 000)
Emprunt 150 000 = 600? sur 25 ans 300? chacun par mois.
Proportion du coût de l'Opération : elle 60.59% / moi 39.41%

Par Rambotte

Donc votre financement = 46000 (apport) + 75000 (emprunt) = 121000.
Son financement 111000 (apport) + 75000 (emprunt) = 186000
Votre part $121/307=39,41\%$
La sienne $186/307=60,59\%$

Tout est cohérent, et c'est une bonne chose. Vos droits de propriété dans le bien sont en phase avec vos financements respectifs. Et ensuite vos remboursements 50/50 du prêt (capital et intérêts) sont cohérents avec le choix de répartition de l'emprunt ayant présidé au calcul des droits de propriété. Parfait.

Des lors dans tout partage, l'actif (la valeur actuelle du bien) sera partagé au prorata des droits de propriété dans le bien. Et le passif (capital restant dû le cas échéant) sera partagé selon votre convention 50/50, pour rester cohérent de bout en bout.

Un tel mode de calcul ne créera pas de préjudice vis-à-vis de cette situation résultant des choix effectués.

Après bien sûr, on peut réécrire l'histoire et regarder ce qui se serait passé si on avait moins apporté et plus emprunté. Voire rien emprunté et être allé en location. La vie est faite de choix, et il est un peu vain de faire des comparaisons a posteriori sur tous les possibles qui auraient pu exister.

Par Globletrotter70

Merci infiniment pour ces conclusions. En effet, je m'aperçois que les choix qui ont été faits lors de cette acquisition l'ont été faits en pleine liberté et sciemment. Il est donc dommage de remettre ça sur la table 5 ans après. Excellente journée à vous tous.