



Apport différents achat maison

Par Coco44

Bonjour à tous,

Avec mon conjoint, nous souhaitons acheter une maison. Il a récemment reçu une donation de 100 000 ? qu'il souhaite mettre en apport pour l'emprunt immobilier. De mon côté je ne peux mettre que 10 000 ? d'apport.

Avant de continuer nos démarches, nous voudrions être sûr qu'il est possible de partager les mensualité équitablement (50/50) même si nos apports respectifs sont très différents. Évidemment, en cas de séparation, mon conjoint souhaiterait récupérer l'intégralité de son apport et moi le mien. Le reste de la somme pourrait être divisé équitablement comme l'aurait été les mensualités.

Ce fonctionnement est-il envisageable avec le notaire ? Si je détiens seulement 10 % de la maison malgré les mêmes mensualités que mon conjoint, je me sentirais un peu lésée.

Nous visons une maison au prix d'achat d'environ 280 000 ?.

Merci d'avance pour votre aide :)

Par morobar

Bonjour,

Pour commencer, qu'est-ce que vous appelez "conjoint" afin d'éclairer le débat entre concubins, Pacsés, mariés..;

Par isernon

bonjour,

je suppose que vous aurez chacun 50 % de droits indivis dans le bien

dans le cas d'un crédit, votre "conjoint" et vous serez coemprunteur avec une clause de solidarité.

si vous partagez les mensualités 50/50 et que vous ne mettez que 10000 ? d'apport personnel et votre "conjoint" 100000 ?, vous investissez 90000 ? de moins que lui alors que vous aurez les mêmes droits indivis que votre conjoint qui serait alors lésé.

en matière de propriété immobilière, ce qui compte, c'est ce qui est mentionné sur l'acte d'achat du bien, peu importe son financement, il est souhaitable la propriété de chacun soit égale à son financement, c'est plus simple en cas de séparation.

salutations

Par Coco44

Bonjour,

Merci pour vos réponses, nous sommes en concubinage, ni pacsé, ni marié.

C'est bien la réponse qui nous a été faite à plusieurs reprises en terme de simplicité.

Effectivement, si la propriété est égale à son financement, je comprends donc que mon conjoint devra payé 90 % des mensualité et des dépenses du ménage (imaginons dans le cas d'une maison à 300 mille euros) ? Or, il ne peut pas se le permettre...

Dans un monde idéal, j'aurais souhaité avoir 30 % de la maison... Calcul surement un peu simpliste :
La maison serait à 300 000 €, mon conjoint met 100 000 €, il reste 200 000 € à se partager à deux avec les mensualités.
Il a donc 2/3 et moi 1/3 ?

Cette possibilité n'est-elle pas envisageable par le notaire ?

Merci d'avance :)

Par Coco44

En réalité, le plus simplement du monde, nous souhaitons payer les mensualités 50/50 et en cas de séparation récupérer nos apports respectifs.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut exactement indiquer ces dispositions dans l'acte notarié : l'apport initial, le mode de financement et la quote-part de propriété qui en résulte.

Si votre quote-part souhaitée de 30% dépasse votre financement (par exemple 10%) le notaire indiquera que l'autre indivisaire vous fait une donation des 20% pour compléter.

Vous devrez par conséquent payer une taxe de 60% (donation entre tiers) sur cette donation.

Pour éviter ceci (notamment la taxation de la donation) vous pouvez soit calquer les droits de propriété sur le financement (vous payez 10% donc vous détenez 10% du bien), soit vous marier.

Le notaire sait très bien expliquer tout ceci.

Par AGeorges

Bonsoir Coco,

La situation de concubins ne crée aucune dette. Chacun était libre, il paye ce qu'il veut des dépenses du 'couple' et ne peut rien demander après.

Dans votre cas, vous voulez acquérir un bien commun et il n'y a que l'indivision et celle-ci est réglée par l'acte d'achat en commun. La répartition que vous déciderez sera applicable en cas de séparation et de vente du bien. Mais si le bien est acquis partiellement par des apports et partiellement par un crédit, il est normal de prendre les deux en compte.

Votre calcul, à ajuster en fonction du prix du bien est correct, mais il pêche par un défaut. Votre part sera de 33% quand vous aurez payé la totalité de votre part de crédit.

Dans l'inter-temps, votre part progressera lentement disons de 9% à 33% (au début, vous aurez payé 10.000 sur 110.000).

Vous pouvez donc partir de ce pourcentage en précisant qu'au cas où le crédit ne serait pas mené à son terme, chaque indivisaire resterait débiteur de la moitié du solde.

Cela devrait suffire.

Par Coco44

Bonjour à tous et merci pour toutes vos réponses !

AGeorges, tu me proposes la solution parfaite pour nous, merci pour ton aide, ça nous rassure beaucoup.
Nous avons également fait la demande auprès d'un notaire qui nous apportent la réponse suivante (elle peut peut-être aider d'autres âmes perdues) :

"Il est tout à fait possible d'acheter un bien immobilier dans votre situation.

Deux possibilités s'offrent à vous pour l'achat :

Acheter à concurrence de 50/50 et préciser à l'acte de vente les apports respectifs de chacun pour pouvoir les récupérer en cas de séparation notamment ;

Acheter selon des proportions différentes calculées en fonction des apports respectifs de chacun (cette quotité prend en compte les apports réalisés par chacun).

Je vous conseille d'opter sans hésitation pour la deuxième solution qui est très simple à comprendre et à appliquer en cas de séparation.

Toutefois, les quotités d'acquisition doivent être définies au plus tard pour la vente, donc vous avez le temps de réfléchir.

Même s'il est indiqué 50/50 dans le compromis, nous pourrions changer pour la vente définitive.

Pour le cas où nous calculerions des quotités, vous ne seriez pas propriétaire de 10 % mais d'une quotité qui correspond à 10.000 ? + 50 % du prêt réalisé.

Par exemple si nous prenons un achat global de 300.000,00 ?.

Monsieur apporte 100.000 ?

Vous 10.000 ?

Vous faites un emprunt à la banque du complément soit 190.000 ? que vous remboursez 50/50.

Dans ces conditions vos quotités d'acquisition seront les suivantes :

Monsieur : 65 % $[(100.000 + 95.000) \times 100 / 300.000 = 65]$

Vous : 35 % $[(10.000 + 95.000) \times 100 / 300.000 = 35]$ ".

Bonne journée à tous !

Par AGeorges

Bonjour Coco,

Ma proposition est donc bien la même que celle recommandée par votre notaire, avec la toute petite différence de quelques % provenant d'un calcul plus détaillé.

Vous pouvez donc bien partir sur une base 35/65.

Mais, pour moi, ce qui n'est pas dit par le notaire, ceci reste valide si vous allez au bout du crédit.

Vous devrez donc, absolument, noter dans l'acte que si le crédit n'est pas mené à son terme, la répartition du solde de ce dernier sera faite à 50/50 et non à 35/65.

La répartition 35/65 sera valide en cas de vente du bien, chacun gardant à sa charge 50% du solde du crédit.

Ce qui permettra de faire le calcul tout à fait précisément en cas de besoin lié à une rupture "prématurée" (donc AVANT la fin du crédit).

Par Coco44

C'est compris, merci beaucoup Georges pour ces précisions :)

Bonne journée !