



ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

Par **PAUM**, le **23/04/2015** à **19:35**

Bonjour,

Je m'apprête à acheter un bien avec mon conjoint (pas mariés ni pacsés).

Ce bien coûte avec les frais de notaire etc 645000€.

Mon apport est de 160 000€

L'apport de mon conjoint est de 20 000€.

Du fait que nos revenus soient les mêmes, nous partons sur les mêmes mensualités de crédit.

Que doit prévoir l'acte en cas de vente ?

1/ Je suis proprio à hauteur de 60% et lui 40% ? (avis de mon notaire mais je reste sceptique)

2/ Nous précisons l'apport de chacun, chacun récupère son apport le jour de la vente et la plus value est répartie à hauteur de 50/50 ?

3/ Nous précisons l'apport de chacun, chacun récupère son apport et je dois considérer récupérer proportionnellement à l'apport la plus value ?

Quel est le plus juste ?

Je vous remercie.

Par **domat**, le **23/04/2015** à **20:44**

bjr,

vous serez propriétaire du bien selon ce qui figurera sur votre acte d'achat, peu importe votre financement.

il est conseillé que la propriété de chacun soit le reflet de son financement.

mais il est probable que vous serez 2 co-emprunteurs avec une clause de solidarité, ce qui signifie qu'en cas d'impayés, l'organisme de crédit pourra demander de payer la mensualité à n'importe lequel des co-emprunteurs, ce qui peut poser problème en cas de séparation.

votre concubine(et non conjoint) en apportant que 20000 € alors que vous en apportez 160000 serait propriétaire à 40% ce qui est illogique puisque elle n'apporte qu'un 1/9 alors que vous apportez les 8/9.

si vous vendez le bien, la répartition du prix se fera selon ce qui figure dans l'acte de propriété.

cdt

Par **PAUM**, le **24/04/2015 à 08:57**

Bonjour,

Je vous remercie pour ces précisions.

Mais du coup que doit être figuré dans l'acte ? L'apport de chacun ? OK. Mais pour le reste ?

Par **BBrecht37**, le **24/04/2015 à 12:15**

Bonjour,

La répartition 40/60 semble correcte compte tenu du fait que la partie financée par emprunt est cofinancée à 50/50.

Partant sur un bien dont le prix hors frais de notaire doit se situer autour de 600.000 € (s'il n'y a pas de frais d'agence), la part financée par emprunt se monte à 420.000 €.

Les quote-parts respectives sont donc :

- $420.000 / 2 + 20.000 = 230.000$ €

- $420.000 / 2 + 160.000 = 370.000$ €

On est donc grosso modo sur du 60 / 40 (compte tenu du fait que nous n'avons pas la valeur exacte du bien net vendeur).

Pour le reste, faites effectivement figurer vos apports respectifs sur l'acte de vente (si possible avec la mention "clause d'emploi ou de emploi", à tout le moins avec la mention "apport personnel + nom").

Cela permettra à chacun de récupérer son apport et la plus value correspondante en cas de vente.

Cordialement,

Par **PAUM**, le **24/04/2015 à 12:46**

OK merci beaucoup donc là c'est plus clair.

En cas de vente, chacun récupère 1/ son apport initial + 2/ Sa quote-part soit 160000 + 60% de la plus value et 20000 + 40% de la plus value.

Est ce bien cela ?

Par **PAUM**, le **24/04/2015 à 12:56**

Re-Bonjour,

Ci-dessous les éléments précis pour voir une aide précise :

Bien : 584000

Notaire : 38000

Frais d'agence : 23000

Coût global : 645 000

Mon apport : 160 000€

Apport de mon conjoint : 20 000 €

Crédit : mensualités identiques 50/50

Si je résume correctement, en cas de vente:

moi : je récupère 160 000€ + 60% de la plus-value

mon conjoint récupère 20 000€ + 40% de la plus value ?

Encore merci pour votre aide.

Par **BBrecht37**, le **24/04/2015 à 14:08**

Bonjour,

Avec la valeur réelle du bien, les quote-parts respectives s'élèvent bien à 62 % et 38 % (arrondis à 60 % et 40 %).

Montant du crédit : $584.000 - 180.000 = 404.000$ €

Financé à 50 / 50 : $404.000 / 2 = 202.000$ €

Soit des quote-parts de :

- $202.000 + 160.000 = 362.000$ € pour vous

- $202.000 + 20.000 = 222.000$ € pour votre conjoint

Pour autant que :

- les apports personnels de chacun soient précisés sur l'acte authentique

- la répartition figurant sur cet acte soit bien de 60 / 40

Vous récupèrerez effectivement en cas de vente :

- 160.000 € + 60 % de la plus value (vous)

- 20.000 € + 40 % de la plus value (votre conjoint)

- 50 % du solde (chacun)

à charge pour vous deux de solder le prêt s'il est toujours en cours au jour de la vente (à hauteur de 50 % des sommes restantes chacun, la répartition de la participation au prêt étant indépendante des quote-parts de propriété du bien).

Cordialement,

Par **PAUM**, le **24/04/2015** à **15:24**

Je vous remercie pour ces précisions très appréciables :

Deux remarques / questions :

1/ Pourquoi partons-nous de la valeur réelle du bien et non de la somme globale de 645KE ? Ne faut-il pas prendre en considération l'ensemble des frais ? Notre crédit va surement être de 645 - 180 soit 465KE...

2/ Si la répartition exacte est 62/38, est-il préférable de noter cette répartition exacte sur l'acte ou en principe c'est arrondi comme ce qui peut être le cas ici à 60/40..

Merci pour votre temps et votre aide.

Par **BBrecht37**, le **24/04/2015** à **15:36**

Bonjour,

On part de la valeur du bien car c'est bien des quote-parts dans la propriété de ce bien qu'il s'agit (vous n'êtes pas "propriétaire" des frais d'agence et / ou des frais de notaire). C'est d'ailleurs la différence entre la valeur du bien lors de l'acquisition et sa valeur perçue par le vendeur lors de la revente qui constitue la plus ou moins value, les frais n'étant (heureusement) pas pris en compte.

Vous achetez votre maison 584.000 € + frais d'agence et de notaire pour un montant tous frais compris de 645.000 €.

Ce n'est pas pour autant que votre maison vaut 645.000 €.

Sa valeur ne change pas du fait des frais que vous acquittez lors de l'acquisition.

Pour ce qui est du détail de la répartition et des éventuels arrondis, mieux vaut voir directement avec votre notaire, il sera bien plus à même de vous expliquer son calcul dans le détail.

Cordialement,

Par **PAUM**, le **24/04/2015** à **15:42**

OK je vous remercie mais pour le moment je ne le trouve pas de bon conseil...il me conseille de juste noter une répartition globale 60/40 sans préciser les apports etc..d'où ma présence sur ce forum...Merci encore !

Cordialement.