



répartition des quotités entre 2 personnes

Par **Ninidodo**, le **18/07/2019** à **17:38**

Bonjour,

1 appartement acheté il y a 30 mois avec :

2 **apports différents** comprenant aussi les frais pour travaux : A) a mis 47 865 € et B) a mis 10 000 € et

1 crédit de 219 000 € sur 25 ans (soit 300 mois) payé par A et B à **parts égales**.

La répartition sur l'acte de vente est de 56,84 % et 43,16 % en supposant une échéance à 25 ans (soit 300 mois).

En réalité, l'échéance est de 30 mois seulement.

Les frais de syndic, taxe d'habitation et foncière et autres charges ont été payés à parts égales. Seule l'apport initial était différent.

Question : peut on appliquer 1 prorata temporis par rapport au 30 mois remboursé au lieu des 300 mois prévus ?

Si ce n'est pas possible peut on demander 1 protocole transactionnel pour que chacun récupère son apport initial et se partage à 50/50 la plus value moins les charges et autres taxes ?

En vous remerciant pour votre conseil,

AB

Par **janus2fr**, le **19/07/2019** à **07:44**

Bonjour,

Par accord entre les parties, vous faites comme vous voulez pour la répartition du produit de la vente...

Par **Ninidodo**, le **19/07/2019** à **12:31**

Bonjour,

oui, on peut retrouver les mises de départ et partager la plus value ainsi que les frais (charges et taxes).

Pourriez vous cependant confirmer SVP si la notion de "prorata temporis" pourrait s'appliquer sur la base des mises de départ qui sont inégales et sur le remboursement du prêt sur seulement 30 mois.

En 2 mots est-ce que la règle de trois établie par le notaire lors de l'achat sur la base d'un prêt à 300 mois prévus peut elle être corrigée aujourd'hui sur la base des 30 mois écoulés et pas plus longtemps pour déterminer le partage ? !

Merci par avance pour vos réponses.

AB

Par **janus2fr**, le **19/07/2019** à **13:30**

[quote]

En 2 mots est-ce que la règle de trois établie par le notaire lors de l'achat sur la base d'un prêt à 300 mois prévus peut elle être corrigée aujourd'hui sur la base des 30 mois écoulés et pas plus longtemps pour déterminer le partage ? !

[/quote]

Les parts de propriété définies dans l'acte ne peuvent pas être modifiées.

Mais cela n'empêche en rien une répartition du produit de la vente différente. Du moment que les 2 parties en soient d'accord.

Il n'y a qu'en cas de désaccord que le notaire se basera sur les parts de propriété.

Il est tout à fait possible que chacun reprenne son apport, soit 47865€ pour l'un et 10000€ pour l'autre et que le reste soit divisé par 2 (en supposant qu'il reste assez après solde du crédit).