



Répartition du prix de location (achat à 2)

Par **Mickey123**, le 18/01/2015 à 18:51

Bonjour,

Ma compagne et moi avons acheté un appartement à 2.

Nos apports personnels étaient de 70 000 € (moi) et 30 000 € (elle).

Nous avons contracté un emprunt de 100 000 €, remboursé à 2, à 50%/50%, sur 10 ans.

Nous comptons mettre en location notre appartement.

Je souhaiterais donc savoir comment doit être réparti le prix du loyer entre les 2 propriétaires.

Existe-il un article de loi traitant de ce cas ?

Si oui, le partage dépend-il de l'amortissement courant de l'emprunt ?

Sinon, quels sont les recours pour faire valoir un apport personnel plus important d'un des 2 acquéreurs ?

Nous en sommes actuellement à 2 ans sur les 10 ans d'emprunt.

Merci par avance pour vos réponses.

Par **janus2fr**, le 19/01/2015 à 07:50

Bonjour,

On dit que le titre prime la finance, donc peu importe la réalité du financement, les parts de propriété sont celles inscrites sur l'acte de propriété. S'il est inscrit 50/50, vous êtes chacun propriétaire de la moitié du bien, peu importe vos apports différents.

Ensuite, pour la répartition des loyers, la logique voudrait que cela se fasse au prorata des parts de propriété, mais aucune loi ne fixe cela. Tout autre accord est possible. L'important étant que chacun déclare sa part dans ses revenus.

Par **Mickey123**, le 19/01/2015 à 21:16

Bonjour,

Merci pour votre réponse rapide.

Il n'existe donc aucune loi qui fixe la répartition du loyer.

Je me pose cependant une question, dans un cadre plus général, imaginons que 2 personnes investissent dans une société, après un emprunt à 2, que les apports soient différents, et que cette société rapporte immédiatement, ne serait-il pas logique que la personne qui a investi le plus dans la société ait une compensation ?

Merci à nouveau pour vos réponses.

Si un quelconque article peut m'aider à rentabiliser mon apport personnel conséquent, je suis preneur !

Par **janus2fr**, le **20/01/2015 à 06:58**

Vous n'avez pas précisé quelles sont les parts de propriété notées sur l'acte...

Par **Mickey123**, le **20/01/2015 à 09:02**

Dans l'acte il est stipulé que la proportion de propriété sera celle qui existera au moment de l'extinction du prêt, soit 60/40.

Cela figure dans le chapitre "Convention de répartition du prix en cas de revente".

Il est aussi précisé que si le bien l'objet d'une vente avant amortissement, la répartition suivrait le processus suivant :

"Le prix de vente sera partagé en fonction des proportions indivises d'acquisition ci-dessus fixés et sur la quote-part revenant à chacun des vendeurs, il sera retenu les sommes dont ils sont redevables :

- soit pour moitié en ce qui concerne tout ce qui est afférent au prêt
- soit dans les proportions de propriété en ce qui concerne toutes les charges afférentes au titre de la propriété."

Il n'est rien stipulé pour le cas de location.

Merci encore pour votre aide !

Par **janus2fr**, le **20/01/2015 à 10:54**

Pour la location, comme je vous le disais, vous pouvez vous appuyer sur les parts de propriété donc 60/40, mais tout autre accord est possible.

Par **Mickey123**, le **21/01/2015 à 08:58**

Bonjour,

Merci pour toutes vos réponses. Je vais me débrouiller pour avoir un accord à mon avantage, au pire ça sera du 60/40.
Merci encore et bonne journée.