



Achat immobilier en couple non marié/pacsé

Par **Or06**, le 14/11/2024 à 16:45

Bonjour,

Ma compagne et moi avons un projet d'achat d'une maison. Ma compagne a un apport important correspondant à presque trois fois le miens. Cependant, mes revenus sont presque deux fois supérieurs aux siens. Nous prévoyons de nous endetter au maximum, et nous aurons donc d'importantes mensualités à rembourser. Elles seront donc presque entièrement couvertes par mes revenus. L'apport de ma compagne étant plus important, il me semble normal qu'elle le récupère en cas de revente, cependant de mon côté j'aurais remboursé (en partie ou en totalité) l'emprunt, ce qui correspond à la très grande partie du coût. Comment pouvons nous procéder lors de l'achat pour qu'aucune partie ne soit lésé ?
Merci par avance pour vos conseils.

Par **youris**, le 14/11/2024 à 17:27

bonjour,

selon votre message, vous n'êtes ni mariés, ni pacsés, si vous achetez un bien immobilier, le bien sera en indivision avec des droits indivis selon votre ce qui sera mentionné sur l'acte d'achat.

vous mentionnerez sur l'acte d'achat les apports de chacun, concernant le crédit, vous serez deux coemprunteurs solidaires, l'organisme de crédit n'est pas concerné par qui rembourse l'emprunt.

en cas de revente de votre bien, le notaire répartira le produit de la vente selon les droits indivis mentionné sur l'acte d'achat du bien.

je vous conseille de consulter un notaire pour définir la meilleure stratégie qui satisfasse les deux membres du couple.

salutations

Par **Rambotte**, le 14/11/2024 à 17:41

Bonjour.

L'emprunt, vu de la banque, est solidaire, il n'est pas 50/50 entre les emprunteurs.

Entre les emprunteurs, vous pouvez donc convenir de proportions d'engagement dans l'emprunt. Par exemple un emprunt à 70% pour vous et 30% pour elle.

Il faudra alors que vos remboursements des mensualités soient conformes à cet engagement, pour rester cohérents.

Une fois cela déterminé, vous pouvez calculer les % de propriété dans le bien pour qu'ils soient cohérents avec le financement.

Exemple illustratif :

- vous pouvez apporter 20000, et elle peut apporter 60000, 3 fois plus. Vous faites un emprunt de 170000, donc un coût global d'acquisition de 250000.

Votre financement est donc de 20000 (apport) + 119000 (70% emprunt) = 139000 et son financement est donc de 60000 (apport) + 51000 (30% emprunt) = 111000.

Les % cohérents de propriété dans le bien sont alors 55,6% pour vous et 44,4% pour elle.

En cas de séparation et de partage, la valeur du bien sera partagée 55,6 / 44,4, et la dette subsistante sera partagée 70/30 (on suppose que vous avez respecté les % dans les mensualités, pour garder la cohérence de bout en bout).

On ne récupère pas l'apport en tant que tel, parce que celui-ci s'est transformé en parts du bien, et que cette part du bien a pu voir sa valeur évoluer, à la hausse, voire à la baisse.

Par exemple, si vous omettez d'assurer votre maison, et que celle-ci est complètement détruite sans indemnisation possible, votre maison ne vaudra que la valeur du terrain, et même diminuée des coûts d'évacuation des ruines.

Dans les calculs de partage ci-dessus, la valeur du bien diminuée de la dettes subsistante pourra être moindre que les apports, ce qui prouve l'absurdité du concept de récupération des apports. On récupère ce en quoi s'est transformé l'apport.

Par **Marck.ESP**, le **14/11/2024** à **18:23**

Bonjour

L'idée de Rambotte, que chacun s'engage dans un crédit propre, est bonne.

Juridiquement, en l'absence de contrat spécifique régissant la situation, chaque concubin est considéré comme propriétaire à hauteur de sa contribution financière à l'acquisition du bien,

mais le statut de l'indivision est souvent problématique.

Il nécessite l'établissement d'une convention rédigée avec un avocat ou le notaire, mais une autre option consisterait à acheter le bien via une SCI à créer entre votre compagne et vous mêmes, avec des statuts bien ficelés.

Dans tous les cas, une comptabilité devra être tenue avec précision.

Par **Rambotte**, le **14/11/2024** à **23:18**

Mon idée n'est pas forcément qu'il y ait deux crédits. Il peut n'y en avoir qu'un seul. Il est alors solidaire, pour la banque.

Les engagements respectifs dans cet emprunt unique ne sont qu'une affaire interne aux emprunteurs, et la banque s'en contrefiche, elle ne voit qu'une solidarité entre deux emprunteurs.

Normalement, chaque concubin est considéré comme propriétaire à hauteur de sa quotité de propriété définie dans l'acte, d'où l'intérêt que ces quotités soient cohérentes avec les contributions financières, la contribution financière d'un concubin étant constituée de son apport et de la somme qui a été considérée lui avoir été prêtée par la banque, selon la répartition décidée par eux. D'où l'importance que le paiement des mensualités soit conforme à cette répartition, pour rester cohérent.

Par **janus2fr**, le **15/11/2024** à **06:41**

[quote]

Entre les emprunteurs, vous pouvez donc convenir de proportions d'engagement dans l'emprunt. Par exemple un emprunt à 70% pour vous et 30% pour elle.

[/quote]

Bonjour,

Attention à bien comprendre cela, au début je n'avais pas compris moi-même ce que disait [Rambotte](#). Elle parle ici de la cuisine interne entre les co-emprunteurs, pas d'un arrangement avec la banque comme je l'avais compris au début.

La banque, elle, se moque des arrangements entre co-emprunteurs.