



Achat immobilier seul

Par **Lunaomi**, le **17/10/2019** à **14:42**

Bonjour,

Mon compagnon veut acheter une maison. Lui a une bonne situation, il peut emprunter seul. Aujourd'hui, moi, je suis en formation reconversion professionnelle pour 1 an avec des droits au chômage. Bien sûr, la banque ne me prend pas en compte (nous de sommes ni mariés ni pacsés) mais avons un enfant de 2 ans.

Ma question est la suivante :

Je le laisse faire, il paye seul le prêt et je l'aide pour les charges, ou bien chez le notaire, je demande à avoir 10 % de la maison et je lui verse une somme tous les mois. C'est notre premier achat et je n'ai pas envie de me retrouver à la rue, on ne sait jamais...

Merci pour vos conseils.

Par **goofyto8**, le **17/10/2019** à **17:58**

bonjour,

[quote]

ou bien chez le notaire je demande à avoir 10% de la maison[/quote]Il faut faire mettre cette clause par le notaire, dans l'acte lors de l'achat. Ainsi quoi qu'il arrive, vous serez propriétaire (en pleine propriété) de 1/10 de la maison et votre compagnon possédera les 9/10 restants.

Par **Lunaomi**, le **17/10/2019** à **18:05**

Merci pour votre réponse. On a rendez vous avec le notaire le 25 . Le mieux pour vous et donc de me mettre à 10 % par exemple

Par **goofyto8**, le **17/10/2019** à **19:03**

bonjour,

[quote]

Le mieux pour vous et donc de me mettre à 10% par exemple[/quote]

Je n'ai pas conseillé cela car je ne connais pas votre situation

C'est à vous et à votre compagnon de vous mettre d'accord sur le pourcentage de chacun.

Ensuite une fois d'accord , vous contactez le notaire **avant le rendez-vous** pour demander que l'acte de vente soit, en ce qui concerne les acheteurs, au nom de deux personnes (non mariées et non pacsées) qui achètent en indivision, mais pas à part égale.

Si vous décidez que vous êtes satisfaite de n'être propriétaire qu'à 10 %, vous demandez au notaire que sur le titre de propriété soit inscrit 1/10 pour vous et 9/10 pour le coompagnon.

Si vous êtes plutôt pour détenir 20%, le notaire devra inscrire 1/5 pour vous et 4/5 pour le compagnon (*les notaires calculent en parts et jamais en pourcentage*).

Si dans l'avenir, vous devez revendre le bien, chacun recevra une fraction du prix en fonction du nombre de parts inscrit sur le titre de propriété.

Par **Lag0**, le **18/10/2019** à **08:16**

Bonjour,

Ne pas oublier que les parts de propriétés doivent être en rapport avec le financement (le notaire vous le rappellera).

Par **Tisuisse**, le **18/10/2019** à **08:42**

Bonjour,

N'étant ni mariés ni pacsés, il ne peut, en aucun cas, être question de conjoints, ils sont compagnon/compagne, concubin/concubine, mais certainement pas "conjoints". Un conjoint

est la personne avec qui on est joint par un contrat "le mariage".

Merci de ne plus faire emploi du terme de conjoint sur ce topic, il n'a pas lieu de s'y trouver.
Je fais les rectifications qui s'imposent.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **11:34**

[quote]

Ne pas oublier que les parts de propriétés doivent être en rapport avec le financement (le notaire vous le rappellera).[/quote]

Dans le cas qui nous est soumis, un des acheteurs reconnaît une dette (à rembourser mensuellement) envers l'autre pour le financement de l'achat du logement.

Cela suffira pour que le notaire indique les parts respectives de chacun sur le titre de propriété.

Par **nihilscio**, le **18/10/2019** à **12:18**

[quote]

Ne pas oublier que les parts de propriétés doivent être en rapport avec le financement (le notaire vous le rappellera).

[/quote]

A moins que l'un ne veuille faire une libéralité à l'autre, ce qu'il faudrait déclarer au fisc.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **13:03**

[quote]

A moins que l'un ne veuille faire une libéralité à l'autre, ce qu'il faudrait déclarer au fisc.[/quote]

hors-sujet.

On est ici dans le cas d'un achat de bien immobilier en indivision.

Chaque indivisaire paye une partie du bien et voudrait que le nombre de parts sur le bien soit proportionnel à l'apport de chacun.

Le premier indivisaire paye une partie au comptant et l'autre partie au moyen d'un prêt bancaire.

Le second indivisaire paye la totalité au moyen d'un prêt personnel que lui consent le premier

indivisaire.

Le premier indivisaire fait son affaire du remboursement de ce prêt personnel.

[quote]

..... je lui verse une somme tous les mois.

[/quote]

Il n'y a aucune déclaration au fisc à faire !

Par **nihilscio**, le **18/10/2019** à **13:18**

C'est au contraire en plein dans le sujet et Lago a tout à fait raison de rappeler que si les deux achètent, les deux doivent participer au financement. Mais ce n'est pas du tout ce qui est prévu. Relisez le premier message.

[quote]

Chaque indivisaire paye une partie du bien et voudrait que le nombre de parts sur le bien soit proportionnel à l'apport de chacun.

[/quote]

Le projet est que le compagnon achète seul. C'est lui seul qui a l'intention de payer et c'est à lui seul qu'a été accordé un crédit. Mais lunaomi voudrait que sur l'acte elle figure comme indivisaire à hauteur de 10 ou 20%. Dans ces conditions, ne participant pas au financement de l'achat, elle bénéficierait d'une libéralité.

Pour que cela n'en soit pas une, il faudrait que le compagnon de Lunaomi lui consente un prêt qu'elle s'engagerait à lui rembourser. C'est tout à fait possible mais il ne semble pas que cela ait été envisagé.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **13:26**

[quote]

il faudrait que le compagnon de Lunaomi lui consente un prêt qu'elle s'engagerait à lui rembourser. C'est tout à fait possible mais il ne semble pas que cela ait été envisagé.

[/quote]

C'est pourtant la seule manière de faire, pour parvenir à faire marquer officiellement leurs parts respectives dans l'acte .

Je pense que @LUNAOMI s'est juste mal exprimée, mais elle envisageait bien un prêt (ou une avance remboursable) consenti par le compagnon et qu'elle lui rembourserait mensuellement.

Par **nihilscio**, le **18/10/2019** à **13:29**

[quote]

C'est pourtant la seule manière de faire, pour parvenir à faire marquer officiellement leurs parts respectives dans l'acte .

[/quote]

Non, ce n'est pas la seule manière de faire. Il est parfaitement licite de faire une donation et cela se fait couramment.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **13:38**

[quote]

Il est parfaitement licite de faire une donation et cela se fait couramment.[/quote]
oui mais vous êtes hors sujet, et ce n'est pas le cas ici, puisqu'une donation ne se rembourse pas et @LUNAOMI l'a bien dit dès le premier message qu'elle envisage de rembourser mensuellement.

Il s'agit bien de deux apports

- l'un avec prêt bancaire (+ apport personnel)

- l'autre avec un prêt total non bancaire (parce que le prêt bancaire aurait certainement été refusé pour cause de situation professionnelle précaire).

De plus, une donation de l'un vers l'autre, déclarée par le notaire, mais taxable fiscalement à 70% serait un non sens dans leur cas.

D'autre part elle demandait aussi si une seconde solution était possible

Que son compagnon figure comme seul acheteur apportant 100% de l'argent nécessaire à l'achat.

Cependant non mariée ni pacsée, en cas de séparation et revente du bien cette solution était très défavorable pour elle; et très difficile à prouver qu'elle avait participé en partie au remboursement du prêt du compagnon, pour réclamer des droits sur le bien.

Par **Lunaomi**, le **18/10/2019** à **14:00**

Bonjour, merci pour vos réponses

Je suis un peu perdu avec toutes vos réponses

.je n'ai pas les moyens d'avoir un prêt étant actuellement en formation. Le financement vient de mon ami à 100%

Moi un exemple sur un prêt à 800e je rembourse 150e tout les mois .
Ou bien je le laisse faire seul et des ma situation améliorer j'achète de mon coté pour louer .

Par **nihilscio**, le **18/10/2019** à **14:11**

Tout est possible. Si vous participez à l'achat et que votre participation est financée par un prêt consenti par votre ami, il faudrait que la convention de prêt soit établie devant le notaire. Il faudrait surtout l'accord préalable de votre ami.

Placer toute son épargne dans un investissement locatif n'est peut-être pas la meilleure formule. Un investissement immobilier peut se faire tout aussi bien sous forme de parts de sociétés foncières. C'est moins risqué et il n'y a pas de contraintes de gestion.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **14:23**

.je n'ai pas les moyens d'avoir un prêt étant actuellement en formation.

oui ceci est tout à fait courant.

[quote]

Le financement vient de mon ami à 100%.

[/quote]

Il ne faut pas dire cela au notaire sinon toute la maison sera au nom de votre ami et vous n'aurez aucun droit sur celle-ci en cas de séparation car vous n'êtes ni pacsée ni mariée

Il faut lui dire que votre ami vous consent un prêt personnel pour payer une partie du prix de la maison le jour de l'achat et que vous faites votre affaire de rembourser ce prêt à votre ami. Ainsi chacun de vous, sera inscrit sur le titre de propriété.

[quote]

Moi un exemple sur un prêt à 800e je rembourse 150e tout les mois .

[/quote]

si vous choisissez d'aidez votre ami à rembourser son prêt il faut que ça soit déclaré officiellement devant un notaire, ça ne peut pas se faire par un simple accord entre vous.

Mais avec cette solution, votre nom ne sera pas sur le titre de propriété.

Par **Tisuisse**, le **18/10/2019** à **15:03**

Il n'y a pas que la séparation pour mésentente qui pourrait poser problèmes. Si le compagnon venait à décéder le premier, la maison rentrerait dans l'héritage direct du fiston qui a,

actuellement 2 ans, Madame n'aurait rien du tout.

Le plus simple serait le mariage car, en cas de décès prématuré de son compagnon, donc son mari, elle aurait 2 possibilités de droit :

1 - elle hérite de 25 % de la part de son défunt mari et le fils aura 75 %,

2 - elle opte pour l'usufruit total, sa vie durant, de la maison.

Le notaire expliquera cela en détail.

Par **goofyto8**, le **18/10/2019** à **15:43**

Dans le cas où les deux personnes ne veulent ni mariage ni pacs, il est fortement conseillé qu'un achat immobilier soit réalisé en indivision et jamais au nom d'un seul.

Par **wolfram2**, le **21/10/2019** à **15:54**

Bonjour

Ma contribution est seulement de vous confirmer dans ce que je crois être la crainte qui a motivé votre première intervention.

Effectivement, il est nécessaire qu'un acte, de préférence notarié, garde la trace de vos contributions financières au "fonctionnement" (investissements y compris) de votre couple. Sinon il vous sera difficile, si cela devient nécessaire, de montrer que ce ne sont pas des versements à fonds perdus.

Dans un cas semblables, l'autre partie voulait que cette amie ne contribue qu'aux frais d'aménagements après l'achat. Elle a bien réagi et fait porter sur l'acte que la somme versée était sa part dans la licitation à régler. Donc sa part de propriété dans l'immeuble concerné. Mais elle disposait du comptant nécessaire.

Si vous avez une maison de la justice à proximité, il y a peut être une consultation gratuite organisée par la chambre des notaires locale.

Cordialement. wolfram