



Question sur l'achat d'un appartement en couple

Par **marguo**, le **01/08/2008** à **13:14**

Bonjour,

Nous sommes en couple (bientôt pacsés) et nous souhaiterions acheter un appartement.

Je suis à la recherche d'un emploi et mon fiancé est en CDI. Aux yeux de la banque, seul mon ami peut rembourser le prêt. Est-il possible de spécifier au notaire que je m'engage à rembourser le prêt avec mon ami tous les mois dans une proportion 1/3 2/3 (1/3 pour moi, 2/3 pour lui, de manière à respecter notre différence de revenus) ?

Peut-on formuler avec le notaire que l'appartement sera 1/3 pour moi et l'autre partie pour mon ami ? En cas de rupture avant la fin du remboursement du prêt, pouvons-nous spécifier avec le notaire que l'appartement appartiendra à chacun au prorata des sommes remboursées ? par exemple, en cas de rupture au bout de 5 ans, et un prêt sur 20 ans, sachant que j'aurai payé 1/3 du prêt pendant 5 ans, je devrai être propriétaire de $1/3 * 5/20 = 5/60 = 1/12$ ème de l'appartement...

Ces éventuels rajouts sur le contrat avec le notaire rajoutent-ils des frais de notaire ? Si oui, dans quel ordre de grandeur ?

Merci d'avance de votre réponse,

Par **coolover**, le **01/08/2008** à **22:58**

Bonjour marguo.

Pour ta banque, il y a peu de chance quelle accepte que tu n'aies à rembourser qu'1/3 et ton conjoint les 2/3 restant. Elle pourrait le faire mais pour plus de précaution, elle préférera probablement prévoir que vous êtes tous les deux solidaires c'est à dire que vous devez chacun payer la totalité des échéances à son égard (Article 1197, code civil). Tu peux toujours lui proposer une répartition différente mais elle n'est pas obligée de l'accepter.

Par contre, tu peux signer un acte écrit avec ton conjoint prévoyant qu'entre vous, la répartition est 1/3 - 2/3. Cela permettra (notamment en cas de rupture) que si l'un de vous a payé la totalité de l'échéance à la banque, l'autre doit lui rembourser la part qu'il aurait dû payer (Article 1214, code civil).

Côté appartement en revanche, vous pouvez librement répartir vos parts de propriété et prévoir que tu seras propriétaire d'1/3 et lui de 2/3.

Mais (on est chiant nous les juristes on a toujours des "mais" :)), une fois ces parts fixées, vous ne pourrez plus les modifier ! Il faut fixer les parts de propriété dès le début, et après, il n'y a qu'en modifiant l'acte de propriété et en se faisant des donations ou vente qu'on peut changer ce statut.

Vous ne pouvez donc pas "indexer" vos parts de propriété sur le montant du remboursement de chacun au moment de la séparation.

La solution resterait là aussi de dire de passer un contrat écrit prévoyant qu'en cas de séparation, celui qui a payé plus que sa part de crédit peut demander la différence à l'autre. Tient, d'ailleurs ça pourrait être inclus dans un PACS tout ça :)