



## *Duchange & associés, notaires*

### *• note mensuelle •*

**Acheter à deux, c'est payer à deux mais c'est aussi prévoir comment répartir le prix en cas de revente.**

Lors de l'achat d'un bien immobilier, il y a lieu de déterminer les quotes-parts d'acquisition de chaque indivisaire, en tenant compte du financement envisagé par chacun d'eux. Malheureusement, les prévisions de financement ne sont pas toujours respectées et le bien acquis est très souvent revendu avant que les emprunts bancaires n'aient été complètement remboursés. S'impose donc la rédaction d'une convention définissant les créances entre acquéreurs et organisant leur remboursement.

### *Attention : le droit de propriété est indépendant du financement*

---

L'immeuble acquis ensemble par des indivisaires leur appartient dans les proportions fixées par l'acte d'achat. A défaut de précision dans l'acte, la propriété immobilière acquise appartiendra à chaque indivisaire dans des quotes-parts équivalentes.

▲ **Alerte** : sauf à établir un nouvel acte notarié (c'est-à-dire un nouveau titre de propriété) et à payer de nouveaux droits de mutation, il ne sera pas possible de modifier ces proportions pour les ajuster à la part effectivement financée par chacun. Il convient donc d'être très attentif à la définition de la part finançable par chacun.

- **Lors de la signature du compromis préparatoire**, il sera préférable de mentionner que les indivisaires se portent acquéreurs solidairement ensemble pour le tout dans des proportions qui seront déterminées au jour de la réitération par acte authentique. → De cette manière, le délai de rétractation des acquéreurs issu de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation pourra être mis en œuvre alors même que les modalités de répartition entre les acquéreurs seraient encore en cours d'ajustement. Au contraire, l'indication hasardeuse d'une acquisition « 50/50 » risquera d'engager les acquéreurs dans des proportions qui ne correspondront finalement pas à leurs modalités de financement.
- **Lors de la signature de l'acte notarié de vente**, il conviendra de prendre soin d'ajuster les quotités d'acquisition aux modalités de financement (apport personnel et/ou emprunt) de chacun des indivisaires. → Cet ajustement devra être fait en fonction de la dépense globale envisagée qui comprend non seulement le prix d'achat mais également les frais et droits d'acte, les honoraires de négociation, voire le montant des travaux d'ores et déjà envisagés et budgétés.
  - ▲ **Alerte** : prendre en compte le montant de travaux incertains risquerait de déséquilibrer l'opération, notamment si une revente devait intervenir avant la réalisation de ces travaux.

### *En cas d'emprunt : la part d'achat n'est pas la part de remboursement*

---

Trois points doivent être distingués : la quotité d'achat, la contribution au remboursement des emprunts et l'obligation au remboursement des emprunts.

- **La quotité d'achat** fixe le droit d'une partie sur le bien acquis. Il est préférable de la calculer en fonction de la participation au financement de l'opération.
  - \* **Exemple** : deux partenaires se portent acquéreurs indivis d'un bien valant 150.000 €. Les honoraires de négociation se montent à 8.000 € et les frais et droits d'acte à 12.000 €. Le montant des travaux est de 35.000 €. Le budget total des acquéreurs se monte ainsi à 205.000 €.
  - Le financement est assuré à raison de 35.000 € par Monsieur et 10.000 € par Madame ; le surplus (160.000 €) fait l'objet d'un emprunt que les acquéreurs envisagent de rembourser à hauteur de 55 % pour Monsieur et 45 % pour Madame. L'ajustement des quotités d'achat aux modalités de financement débouche sur les quotités suivantes :
    - Pour Monsieur  $(35.000 \text{ €} + (160.000 \text{ €} \times 55 \text{ \%})) / 205.000 \text{ €} = 60 \text{ \%}$ .
    - Pour Madame  $(10.000 \text{ €} + (160.000 \text{ €} \times 45 \text{ \%})) / 205.000 \text{ €} = 40 \text{ \%}$ .
- **La contribution au remboursement des emprunts** est convenue librement entre les emprunteurs (dans notre exemple 55 % pour Monsieur et 45 % pour Madame).
- **L'obligation au remboursement des emprunts** est imposée par la banque. Le plus souvent les acquéreurs sont tenus de s'engager solidairement vis-à-vis de la banque. En cas de difficulté, la banque pourra donc demander la totalité du remboursement à l'un des emprunteurs, qui devra ensuite poursuivre son co-emprunteur à raison de sa part.



## La revente du bien avant complet remboursement de l'emprunt

Très souvent en pratique le bien immobilier sera revendu avant le complet remboursement de l'emprunt. Il est donc important d'envisager cette hypothèse dès l'acte d'achat, et de bien comprendre l'importance de la méthode de calcul à retenir pour la répartition du prix entre les vendeurs.

<p><b>* Exemple :</b> deux partenaires se portent acquéreurs indivis d'un bien moyennant une dépense tous frais compris de 205.200 €. Le financement a été assuré à raison de 35.000 € par Monsieur et 10.000 € par Madame ; le surplus (160.200 €) a fait l'objet d'un emprunt que les acquéreurs sont convenus de rembourser à hauteur de moitié chacun. Les quotités d'achat suivantes ont donc été stipulées dans l'acte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour Monsieur (35.000 € + 80.100 €) / 205.200 € = 56 %.</li> <li>- Pour Madame (10.000 € + 80.100 €) / 205.200 € = 44 %.</li> </ul> <p>Le bien est revendu au prix de 240.000 € (nette plus-value), le solde de l'emprunt étant de 110.000 €.</p>	
<p><b>1°) Si l'on décide de rembourser l'emprunt puis de répartir le solde du prix</b></p>	<p><b>2°) Si l'on décide de répartir le prix, chacun remboursant ensuite sa part de l'emprunt</b></p>
<p>Le solde du prix se monte à 240.000 - 110.000 = 130.000 €.</p> <p>Chacun ayant effectivement supporté sa part de moitié lors des échéances du crédit, le solde du prix revient pour 56 % à Monsieur (72.800 €) et pour 44 % à Madame (57.200 €).</p>	<p>Monsieur reçoit 240.000 X 56 % = 134.400 €, à charge de payer à la banque la moitié du solde de l'emprunt (55.000 €) ; il lui reste donc une somme nette de 79.400 €.</p> <p>Madame reçoit 240.000 X 44 % = 105.600 €, à charge de payer à la banque la moitié du solde de l'emprunt (55.000) ; il lui reste donc une somme nette de 50.600 €</p>
<p>▲ <b>Alerte :</b> on constate que Monsieur qui a déboursé 35.000 + 25.100 (la moitié du capital des échéances du prêt) soit au total 60.100, perçoit 72.800, profitant de la plus-value à hauteur de 12.700. Tandis que Madame, qui n'a déboursé que 10.000 + 25.100 = 35.100 reçoit 57.200 et profite de la plus-value à hauteur de 22.100.</p> <p><b>Cette méthode est donc erronée !</b></p>	<p>Monsieur qui a déboursé 35.000 + 25.100 perçoit 79.400 et profite d'une plus-value de 19.300. Tandis que Madame qui a déboursé 10.000 + 25.100 reçoit 50.600 et profite d'une plus-value de 15.500.</p> <p>Cette méthode de calcul est cohérente ! Elle permet à chacun de bénéficier des plus-values en fonction de ses droits sur le bien vendu. <b>Elle est donc préférable !</b></p>

La mise en œuvre de cette seconde méthode de répartition suppose que l'acte d'acquisition le décide :

« Le prix de revente sera réparti en fonction des quotes-parts d'acquisition ci-dessus fixées puis, sur la quote-part revenant à chacun des vendeurs, il sera retenu les sommes dont ils sont redevables :

- Selon les proportions d'engagement de remboursement de l'emprunt ci-dessus convenues, en ce qui concerne toutes les sommes afférentes au remboursement anticipé de l'emprunt, en capital, intérêts, indemnités, accessoires et frais de mainlevée ;
- Selon les proportions d'acquisition ci-dessus déterminées, en ce qui concerne les charges liées à l'immeuble tels que imposition des plus-values, taxe foncière, diagnostics, charges de copropriété, solde de travaux. »

## La répartition en cas de revente avec moins-value

En cas de revente à perte, alors que l'emprunt n'est pas soldé, l'attention à la méthode de calcul devient primordiale.

<p><b>* Exemple :</b> la dépense totale reste de 205.200 €. Le financement a été assuré à raison de 35.000 € par Monsieur ; le surplus (170.200 €) a fait l'objet d'un emprunt à rembourser à hauteur de moitié chacun. Les quotités d'achat sont donc : Monsieur 58,53 % (35.000 € + 85.100 €) / 205.200 € et Madame 41,47 % (85.100 €) / 205.200 €.</p> <p>Le bien est revendu au prix de 170.000 € (nette moins-value), le solde de l'emprunt étant de 130.000 €.</p>	
<p><b>1°) Si l'on décide de rembourser l'emprunt puis de répartir le solde du prix</b></p>	<p><b>2°) Si l'on décide de répartir le prix, chacun remboursant ensuite sa part de l'emprunt</b></p>
<p>Le solde du prix se monte à 170.000 € - 130.000 € = 40.000 €.</p> <p>Chacun ayant effectivement supporté sa part du crédit, le solde du prix revient pour 58,53 % à Monsieur (23.412 €) et pour 41,47 % à Madame (16.588 €).</p>	<p>Monsieur reçoit 170.000 € X 58,53 % = 99.501 € ; après paiement de 65.000 € à la banque, il lui reste une somme nette de 34.501 €. Madame reçoit 70.499 € ; après paiement de 65.000 € à la banque, il lui reste 4.499 €.</p>
<p>▲ <b>Alerte :</b> Monsieur, qui a déboursé 35.000 + 20.100 (1/2 des échéances du prêt) soit 55.100, ne retrouve plus que 23.412 €, moins que son apport initial. Madame, qui n'a déboursé que 20.100 € et n'avait aucun apport reçoit 16.588 €... <b>Cette méthode reste donc erronée !</b></p>	<p>Monsieur perçoit 34.501 €, soit 499 € de moins que son apport initial. Tandis que Madame reçoit 4.499 € (contre 20.100 € d'échéances versés à la banque).</p> <p><b>Cette méthode reste donc préférable en présence d'une moins-value.</b></p>

La question se complique lorsque les prévisions de financement n'ont pas été respectées : il faut alors calculer des créances entre indivisaires, en prenant soin de vérifier lesquelles peuvent donner lieu à une revalorisation.

La question est très différente en cas d'achat par des époux communs en biens.

L'office notarial est à votre disposition pour traiter ces questions au cas par cas.