



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]noui 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,rnrn[quote]rnrnLe mieux pour vous et donc de me mettre à 10% par exemple[/quote]rnrnJe n'ai pas conseillé cela car je ne connais pas votre situationrnrnC'est à vous et à votre compagnon de vous mettre d'accord sur le pourcentage de chacun.rnrnEnsuite 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.rnrnSi 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.rnrnSi 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*).rnrnSi 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,rnrnNe 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,rnrnN'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".rnrnMerci 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]rnrnNe pas oublier que les parts de propriétés doivent être en rapport avec le financement (le notaire vous le rappellera).[/quote]rnrnDans 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.rnrnCela 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]rnrnNe pas oublier que les parts de propriétés doivent être en rapport avec le financement (le notaire vous le rappellera).rnrn[/quote]rnrnA 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]rnA moins que l'un ne veuille faire une libéralité à l'autre, ce qu'il faudrait déclarer au fisc.[/quote]rn rnrnrnhors-sujet.rnrnOn est ici dans le cas d'un achat de bien immobilier en indivision.rnrnChaque indivisaire paye une partie du bien et voudrait que le nombre de parts sur le bien soit proportionnel à l'apport de chacun.rnrnLe premier indivisaire paye une partie au comptant et l'autre partie au moyen d'un prêt bancaire.rnrnLe second indivisaire paye la totalité au moyen d'un prêt personnel que lui consent le premier indivisaire.rnrnLe premier indivisaire fait son affaire du remboursement de ce prêt personnel.rnrn[quote]rn..... je lui verse une somme tous les mois.rnrn[/quote]rnIl 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.rnrn[quote]rnChaque indivisaire paye une partie du bien et voudrait que le nombre de parts sur le bien soit proportionnel à l'apport de chacun.rnrn[/quote]rnLe 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.rnrnPour 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]rn 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.rnrn[/quote]rnC'est pourtant la seule manière de faire, pour parvenir à faire marquer officiellement leurs parts respectives dans l'acte .rnrnJe 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]rnC'est pourtant la seule manière de faire, pour parvenir à faire marquer officiellement leurs parts respectives dans l'acte .rnrn[/quote]rnNon, 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]rnl est parfaitement licite de faire une donation et cela se fait couramment.[/quote]rnoui 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.rnrnl s'agit bien de deux apportsrnrn- l'un avec prêt bancaire (+ apport personnel)rnrn- l'autre avec un prêt total non bancaire (parce que le prêt bancaire aurait certainement été refusé pour cause de situation professionnelle précaire).rnrnrnDe 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.rnrnrnD'autre part elle demandait aussi si une seconde solution était possible.rnrnQue son compagnon figure comme seul acheteur apportant 100% de l'argent nécessaire à l'achat.rnrnCependant 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 participié 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 rnJe suis un peu perdu avec toutes vos réponses rn.je n'ai pas les moyens d'avoir un prêt étant actuellement en formation. Le financement vient de mon ami à 100%rnMoi un exemple sur un prêt à 800e je rembourse 150e tout les mois .rnOu 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.rnrnPlacer 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.rnrnoui ceci est tout à fait courant.rnrn[quote]rnLe financement vient de mon ami à 100%.rnrn[/quote]rnIl 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 mariéernrnl 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.rnrn[quote]rnMoi un exemple sur un prêt à 800e je rembourse 150e tout les mois .rnrn[/quote]rnsi 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.rnrnMais 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.rnrnLe plus simple serait le mariage car, en cas de décès prématuré de son compagnon, donc son mari, elle aurait 2 possibilités de droit :rnrn1 - elle hérite de 25 % de la part de son défunt mari et le fils aura 75 %,rnrn2 - elle opte pour l'usufruit total, sa vie durant, de la maison.rnrnLe 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**

BonjourrnrnMa contribution est seulement de vous confirmer dans ce que je crois être la crainte qui a motivé votre première intervention.rnEffectivement, 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.rnDans 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.rnMais elle disposait du comptant nécessaire. rnSi vous avez une maison de la justice à proximité, il y a peut être une consultation gratuite organisée par la chambre des notaires locale.rnCordialement.
wolfram