
L'achat immobilier à deux en indivision ou les dangers du "quand on aime on ne compte pas" !

Publié le 21/03/2014



Acheter un bien immobilier à deux est un investissement à long terme tant sur le plan financier que sur le plan sentimental.

Monsieur Ydille et Mademoiselle Lique sont éperdument amoureux. Concubins (l'histoire serait la même pour des partenaires pacsés ou des époux mariés séparés de biens), ils vivent dans un deux pièces appartenant à Monsieur. Trop exigu pour accueillir leur projet parental, ils envisagent de revendre l'appartement de Monsieur pour acheter un appartement trois pièces. Ils s'aiment, ils achèteront donc l'appartement à hauteur de la moitié chacun. Ils ont d'ailleurs trouvé le bien en agence et signeront le compromis de vente au plus vite. Pourtant, leur notaire Maître Rabat-Lajoie, un ami de longue date, lors d'un apéritif du samedi soir les en dissuade.

Le raisonnement mathématique de leur juriste préféré est implacable. Monsieur apporte 142.250 euros provenant de la vente de son appartement, Mademoiselle 50.000 euros reçus par donation de ses parents. Ils empruntent 200.000 euros grâce à deux prêts, Monsieur pour 70 % de la somme nécessaire et Mademoiselle 30 %. Ils devraient donc acheter à hauteur de 71,96 % en ce qui concerne Monsieur et à hauteur de 28,04 % en ce qui concerne Mademoiselle. (Cf. tableau ci-dessous qui tient compte des frais d'agence, des frais d'acquisition et d'emprunt).

Une acquisition par Monsieur et Mademoiselle à hauteur de 50 % chacun, signifierait que Monsieur donne ou prête à Mademoiselle 86.125 euros.

En cas de séparation, la difficulté pour qualifier cette situation entre les acquéreurs (prêt ou don) se doublerait d'un risque fiscal. Une donation entre concubins est taxable à un taux de 60 % s'appliquant à la somme donnée soit dans notre exemple un impôt de 51.675 euros (86.125 euros x 60 %).

S'il advenait que madame rembourse plus que sa quote-part initiale, les amoureux transis devront s'entendre lors du partage du prix de vente du bien pour en tenir compte.

Moralité : n'attendez pas d'avoir un ami notaire pour en consulter un avant une acquisition !

BUDGET	
Prix	350.000,00€

Commission d'agence	15.000,00€
Frais d'acquisition	26.090,00€
Frais de prêt	1.160,00€
TOTAL	392.252,00€

FINANCEMENT

	Monsieur	Madame	TOTAL
Apport	142.250,00€	50.000,00€	192.250,00€
Donation	0.00€	0.00€	0.00€
Prêt Perso	0.00€	0.00€	0.00€
Prêts	140.000,00€	60.000,00€	200.000,00€
% Prêts	70%	30%	100%
TOTAL	282.250,00 €	110.000,00 €	392.250,00 €
% de chacun	71.96%	28.04%	100%

(C) Photo : Fotolia