

## indivision : impenses

Par **petitedame**, le 19/05/2008 à 12:00

Bonjour,

Je vais essayer d'être claire pour mon problème. J'ai acheté un bien avec mon frère à concurrence de 65 % et 35 % car j'ai fait l'apport personnel et payé les frais de notaire en totalité. Nous avons fait un prêt conventionné solidaire à 50/50. J'ai été condamnée aux impenses car il prétend qu'il aurait dû payer que 35 % du prêt.

Petitedame

Par **Ishou**, le 19/05/2008 à 13:38

Logiquement, ayant acheté le bien à hauteur de 35 %, je dirais que le prêt en ce qui le concerne devrait monter à la même hauteur

Par **Camille**, le 19/05/2008 à 15:20

Bonjour,

Ben perso, j'ai un peu de mal à suivre...

D'abord...

[quote="petitedame":2wiqdzgf]J'ai été condamnée ... car il prétend...[/quote:2wiqdzgf]

Si vous avez été condamnée, c'est qu'un monsieur qui s'appelle un juge a "abondé" dans ses prétentions...

[quote="petitedame":2wiqdzgf]

J'ai été condamnée aux impenses[/quote:2wiqdzgf]

En quoi consistent ces "impenses" et comment peut-on être "condamné aux impenses", si l'on s'en tient à la stricte définition usuelle de "impenses" ?

Ou alors, vous avez été condamnée à rembourser les "impenses" payées par votre frère, supposées exposées par lui pour votre compte ?

[quote="petitedame":2wiqdzgf]

J'ai acheté un bien avec mon frère à concurrence de 65 % et 35 % car j'ai fait l'apport personnel et payé les frais de notaire en totalité.

[/quote:2wiqdzgf]

Donc, on suppose que c'est vous qui avez supporté 65% de l'ensemble.

[quote="petitedame":2wiqdzgf]  
il aurait dû payer que 35 % du pret.  
[/quote:2wiqdzgf]

Je ne vois pas du tout le rapport.

Il devait payer la part du prêt qui lui revenait de payer pour la somme en euros qu'il avait décidé d'investir (le capital, au sens des organismes de prêt). Les pourcentages, on s'en fout.

Présenté autrement :

Si VOUS avez effectué un apport personnel et payé les frais d'achat du bien ET que lui ne rembourse que 35% du prêt, une chose est certaine, il ne détiendra pas 35 % du bien et vous, vous détiendrez (forcément) plus (ou moins) que 65%. C'est mathématique.

Par **Ishou**, le **20/05/2008** à **17:58**

Je suis complètement d'accord avec Camille. Le problème étant mal formulé, on ne peut que faire ses déductions. Et puis, d'après ce que vous dites

[quote:5qclggia] J'ai acheté un bien avec mon frère à concurrence de 65 % et 35 % car j'ai fait l'apport personnel et payé les frais de notaire en totalité. Nous avons fait un pret conventionné solidaire à 50/50. J'ai été condamner aux impenses car il prétend qu'il aurait dû payer que 35 % du pret. [/quote:5qclggia]

En résumant: vous achetez un bien immobilier. Vous apportez 65 % du montant du capital et lui, 35 %.

Vous demandez un prêt qui, problème, porte à 50-50.

Donc, à mon avis, mathématiquement, déjà, le montant du pret aurait du etre à 65-35. Ce qui fait que votre frère a payé plus que sa part, non?

C'est pour ça que le juge vous a condamnée, c'est logique

Par **petitedame**, le **20/05/2008** à **21:54**

Bonsoir,

Veuillez m'excuser de m'être mal expliqué. En fait, il doit payer les 35 % du bien qu'il a acheté en indivision avec le prêt que la banque nous a consenti parce que nous avons l'apport personnel + les frais de notaire et lui rien, à part son remboursement du capital

Par **Camille**, le **21/05/2008** à **12:54**

Bonjour,

ben, ma petitedame, c'est votre instituteur qui va pas être content...

"C'est du niveau du certificat d'études" vous aurait-il dit en vous tirant les oreilles...

(bon, d'accord, ce n'est pas évident pour beaucoup de gens...)

Reprenons tranquillement sur un exemple (taux bidons pour simplifier les choses).

Vous achetez avec votre frère un bien à 90000 € + frais de notaire 5000 € :

$90000 + 5000 = 95000$  €

Vous vous mettez d'accord avec votre frère, lui 35%, vous 65%, soit :

Lui =  $95000 * 35\% = 33250$  €

Vous =  $95000 * 65\% = 61750$  €

Total =  $33250 + 61750 = 95000$  €

De votre côté, vous apportez

Frais de notaire = 5000 €

Apport perso = 10000 €

Total perso = 15000 €

Lui = 0

Il vous reste donc chacun à financer

Lui = 33250 € (rien de changé pour lui)

Vous =  $61750 - 15000 = 46750$  €

Total capital consolidé à prêter par l'organisme de prêt =  $33250 + 46750 = 80000$  €

Taux global du prêt = 10%, soit 8000 €

Coût de financement total du prêt =  $80000 * 10\% = 8000$  €

CE QU'IL AURAIT FALLU FAIRE :

LUI

Remb capital = 33250 € (ses fameux 35%)

Remb prêt au taux de 10% =  $33250 * 10\% = 3325$  €

Total LUI = 36575 €

VOUS

Remb capital = 46750 € (vos 65% moins vos apports)

Remb prêt au taux de 10% =  $46750 * 10\% = 4675$  €

Total VOUS = 51425 €

On retrouve bien LUI + VOUS = TOTAL PRET TOUT COMPRIS

$36575 + 51425 = 88000$  €

Sauf que :

LUI = 41,26% du montant total du prêt

VOUS = 58,44% du montant total du prêt

(et ni 50%/50%, ni 35%/65%)

CE QUE VOUS AVEZ FAIT (50/50) :

LUI

Remb capital = 40000 €

Remb prêt au taux de 10% =  $40000 * 10\% = 4000$  €

Total LUI = 44000 € au lieu de 36575 €

Donc un "trop versé" de 7425 €

VOUS

Remb capital = 40000€

Remb prêt au taux de 10% =  $40000 * 10\% = 4000€$

Total VOUS = 44000€ au lieu de 51425€

Donc, un "non payé" de 7425€ aussi, forcément

Dans ce cas, vous devez 7425€ à votre frère.

(et ce sont bien des "impenses" qu'il a supporté à votre place).

Remarque :

Si, par exemple, vous aviez apporté 30000€ au lieu de 10000€, la charge serait inversée...

(sur la base de mes chiffres bidons, bien sûr).