

## VENTE D'IMMEUBLE

Les questions sur la répartition du prix de vente se complexifient. La finalité étant qu'à la sortie chaque indivisaire reçoive sa part et rien que sa part. Afin de donner les meilleures réponses à ces problèmes de répartition il est nécessaire à titre préliminaire de revenir sur le financement des indivisaires avant de traiter la répartition du prix de vente.

1185

# Quotité d'acquisition et répartition du **prix** de **vente**

## Analyse juridique et mathématique



Étude et formules rédigées par  
Edouard Taquet, Myriam Fradon  
et Philippe Heinrich

Edouard Taquet, notaire à Halluin, lauréat du concours des offices créés ; Myriam Fradon maître de conférences, laboratoire P. Painlevé, département de mathématiques, université Lille 1 ; Philippe Heinrich, maître de conférences laboratoire P. Painlevé, département de mathématiques, université Lille 1.

1 - Les situations d'indivision sont de plus en plus fréquentes dans notre pratique quotidienne. Lorsqu'elle est choisie, l'indivision se rencontre essentiellement lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Cette situation concerne tant les concubins que les partenaires ou époux liés par un régime séparatiste.

Compte tenu des taux de crédits historiquement bas, le recours à un prêt bancaire est très fréquent ; l'obtention de ce financement est bien souvent conditionnée à l'apport de fonds propres par le ou les indivisaires.

C'est ainsi que les questions sur la répartition du prix de vente se complexifient. La finalité étant qu'à la sortie chaque indivisaire reçoive sa part et rien que sa part !

Afin de donner les meilleures réponses à ces problèmes de répartition il est nécessaire à titre préliminaire de revenir sur le financement des indivisaires avant de traiter la répartition du prix de vente.

## 1. Détermination de l'effort de financement des indivisaires afin de déterminer les proportions d'acquisition

2 - Il faut bien avoir à l'esprit que les proportions d'acquisition inscrites dans le titre de propriété sont essentielles car elles vont donner à leurs titulaires la qualité de propriétaire à due concurrence : **peu importe le financement qui en sera effectué.**

Cette solution constante de la Cour de cassation<sup>1</sup> doit nous rappeler que le rôle du notaire est essentiel dans la détermination des proportions d'acquisition des indivisaires. Notamment dans le cadre des rendez-vous préparatoires à l'acte définitif, il ne faudrait pas que subsistent des proportions égalitaires si les acquéreurs ont décidé d'engagements différents.

Les acquéreurs sont évidemment libres de choisir des quotités d'acquisition ne correspondant pas au financement prévu. Mais ils doivent alors être conscients que cette discordance pourrait susciter des difficultés en cas de séparation ou au décès de l'un des indivisaires, et notamment des problèmes de qualification du surfinancement effectué par l'un<sup>2</sup>.

3 - L'acte de propriété devra comprendre avec exactitude le financement effectué par chacun avec la prise en compte du financement instantané (les apports personnels) mais aussi le financement futur (l'emprunt souscrit, lequel est assorti d'intérêts). La prise en charge de ces financements par les indivisaires est libre ; il leur est loisible de prévoir des contributions de financement et de remboursement différents.

Comme le remarquait à très juste titre Wandrille Wemaere dans le cadre d'un article précédent<sup>3</sup>, l'intégration dans l'acte du calcul déterminant les proportions d'acquisition lui donnera « un caractère public et acquerra le bénéfice de la date certaine des actes authentiques. Le procédé permettra également d'assurer la complète information des acquéreurs sur la question et une preuve de leur accord unanime et éclairé sur ce point précis. »

4 - Dans la majorité des cas, les acquéreurs s'engageront solidairement et indivisément (à la demande du prêteur) à rembourser le prêt à l'établissement prêteur mais ils peuvent tout à fait prévoir entre eux des contributions différentes qui ne seront pas opposables au créancier. Cela leur permettra par exemple de combler une différence d'apport personnel pour obtenir des

proportions de propriété égalitaires. Celui qui possède moins de liquidités mais qui bénéficie de plus de revenus prendra l'engagement de prendre plus de prêt à sa charge.

Ces plans de financement sont de plus en plus repris dans la pratique mais bien souvent les intérêts de l'emprunt ne sont pas pris en compte dans la fixation des proportions d'acquisition. Cela a pour effet de sous-estimer le montant réel de l'investissement et donc ce que l'immeuble a réellement coûté. Cette omission a également pour conséquence de fausser les proportions d'acquisition **sauf si le prêt est pris en charge par les indivisaires proportionnellement à leurs apports personnels.**

### EXEMPLE

➔ Monsieur A et Mlle B envisagent d'acquérir une maison d'un montant de 159 000 €.

Ils devront alors financer :

Prix de vente : ..... 159 000,00 €  
 Frais d'acquisition : ..... 12 000,00 €  
 Commission d'agence : ..... 10 000,00 €  
 Frais de prêt : ..... 1 200,00 €  
 Total à financer : ..... 182 200,00 €

Cet investissement sera financé par :

a) Un prêt d'un montant de 157 897,00 € sur 20 ans à taux fixe de 1,70 % remboursable par 240 mensualités de 776,53 € intérêts compris. Monsieur A et Mademoiselle B ont convenu de prendre en charge le règlement de ces mensualités dans les proportions suivantes :

Monsieur à concurrence de 60,00 %

Mademoiselle à concurrence de 40,00 %

b) Un apport personnel de Mademoiselle B d'un montant de 24 303,00 €

La somme du capital du prêt et de l'apport soit 157 897 € + 24 303 € correspond bien au financement de 182 200,00 €.

Détermination des proportions d'acquisition :

Bien généralement la pratique reprend le tableau suivant :

	Monsieur A	Mademoiselle B	TOTAL
Prêt immobilier	94 738,20 €	63 158,80 €	157 897,00 €
Apport personnel	Néant	24 303,00 €	24 303,00 €
TOTAL	94 738,00 €	68 158,80 €	182 200,00 €
Soit en proportion de la dépense globale	52,00 %	48,00 %	100 %

5 - Ce raisonnement pourrait être amélioré car il ne tient pas compte des intérêts qui vont être payés tout au long du remboursement du prêt, et qui participent au coût global de l'acquisition.

### EXEMPLE

➔ Tout au long du remboursement du prêt :

Monsieur va payer pendant 240 mois 60 % de la mensualité de 776,53 € soit  $240 \times 0,6 \times 776,53 \text{ €} = 111 820,32 \text{ €}$

1 Cass 1<sup>re</sup> civ., 31 mai 2005, n° 02-20.553. – Cass 1<sup>re</sup> civ., 23 janv. 2007, n° 05-14.311.

2 Surfinancement pouvant procéder d'une avance de fonds entre indivisaires, d'une donation, ou encore d'une participation aux dépenses de la vie commune.

3 Wandrille Wemaere, « Les quotités d'acquisition des biens indivis » : JCP N 2010, n° 6, 1070.

Mademoiselle va payer pendant 240 mois 40 % de la mensualité de 776,53 € soit  $240 \times 0,4 \times 776,53 \text{ €} = 74\,546,88 \text{ €}$   
Il y a donc lieu de procéder comme suit :

	Monsieur A	Mademoiselle B	TOTAL
Prêt immobilier	111 820,32 €	74 546,88 €	<b>186 367,20 €</b>
Apport personnel	Néant	24 303,00 €	<b>24 303,00 €</b>
TOTAL	<b>111 820,32 €</b>	<b>98 849,88 €</b>	<b>210 670,20 €</b>
Soit en proportion de la dépense globale	<b>53,08 %</b>	<b>46,92 %</b>	<b>100 %</b>

Il résulte de cet exemple une faible différence dans les proportions soit 1,08 % en plus pour Monsieur et en moins pour Mademoiselle.

6 - Pour être parfaitement réaliste, il faudrait prendre en compte les arrondis généralement appelés lors de la dernière échéance par l'établissement prêteur. Par simplicité, nous n'en tiendrons pas compte ici.

D'autre part, une partie des intérêts facturés correspond au service que la banque rend à l'emprunteur (c'est le « loyer de l'argent ») et le reste compense l'érosion de la valeur de l'argent au cours du temps (inflation). En toute rigueur, il faudrait distinguer les deux, car le service bancaire est à prendre en compte exactement comme les autres services (agence immobilière, notaire etc...) alors qu'une forte inflation obligerait à considérer chaque euro versé en début d'achat (apports personnels et premières mensualités) comme ayant plus de valeur que ceux versés ultérieurement. Ceci compliquerait grandement les calculs, sans changer significativement les résultats dans un contexte actuel d'inflation assez faible.

7 - La détermination de ces proportions d'acquisition donne instantanément à chacun des acquéreurs des droits de propriété sur l'immeuble, que ces efforts de financement soient respectés ou non. Toutefois dans les rapports entre acquéreurs ces proportions de propriété ne reflèteront la réalité que si les conditions suivantes sont cumulativement respectées :

- 1° le prêt est totalement remboursé par les indivisaires ;
- 2° en ayant respecté leurs engagements de financement<sup>4</sup>.

8 - En considérant que les acquéreurs respectent leurs engagements de financement, les difficultés de répartition n'apparaîtront que si la vente du bien intervient avant le remboursement complet du prêt immobilier.

4 Si ces engagements de financement ne sont pas respectés, réapparaîtront les difficultés de qualification liées au surfinancement effectué par l'un des indivisaires.

## 2. La répartition du prix de vente avant remboursement complet du prêt

9 - Les droits de propriété qui ont été déterminés ci-dessus représentent la finalité des acquéreurs. Ces derniers ont déterminé des efforts de financement particuliers pour aboutir à une répartition particulière. L'intention recherchée par les acquéreurs est de financer à l'euro près la quote-part de propriété acquise, et en cas de vente ils voudront récupérer la proportion exacte de ce qu'ils ont réellement investie.

10 - Sur un plan mathématique, il est nécessaire d'opérer une distinction entre les droits de propriété réels relatifs à l'immeuble (ceux inscrit dans l'acte de propriété) et les droits de propriété sur le prix de vente, qui évoluent constamment à chaque paiement des mensualités du prêt du fait des créances que ces remboursements génèrent.

11 - Il n'existe pas de terme juridique spécifique pour nommer la propriété des indivisaires sur le prix de vente. Toutefois la dénomination de « *propriété financière* » peut être suggérée. Cette « *propriété financière* » correspond à la quote-part de chaque indivisaire sur le disponible du prix de vente.

Cette « *propriété financière* » est constituée des sommes réellement versées par chacun des acquéreurs lors de l'acquisition (apports personnels) et à chacune des mensualités payées. Ainsi cette « *propriété financière* » varie au fil du temps pour chaque indivisaire.

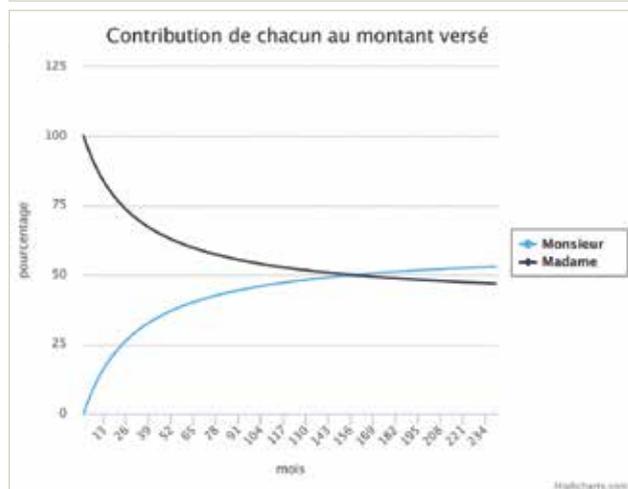
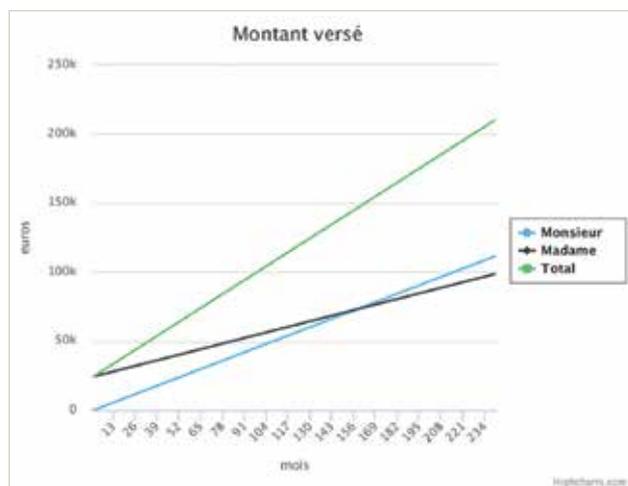
Par analogie avec la vente en l'état futur d'achèvement où l'on devient propriétaire des constructions au fur et à mesure de l'édification, dans la « *propriété financière* » on devient propriétaire financier au fur et à mesure des paiements effectués.

### EXEMPLE

→ Dans notre hypothèse de départ, Monsieur X et Mademoiselle Y doivent financer une opération globale de 182 200,00 € et ils ont défini qu'ils seraient propriétaires de l'immeuble dans les proportions de 53,08 % pour Monsieur et 46,92 % pour Mademoiselle Y.

La « *propriété financière* » est toute autre car au moment de l'acquisition les sommes réellement payées s'entendent uniquement des apports. Ainsi la « *propriété financière* » des acquéreurs est de :

- $0 \text{ €} / 24\,303 \text{ €} = 0,0 \text{ %}$  pour Monsieur X ;
- $24\,303 \text{ €} / 24\,303 \text{ €} = 100,00 \text{ %}$  pour Mademoiselle Y



La « propriété financière » des acquéreurs va donc évoluer dans le temps ; évolution à la hausse pour Monsieur X qui passera de 0 % à 53,08 % et évolution à la baisse pour Mademoiselle Y de 100,00 % à 46,92 %.

12 - Cette variation du droit de « propriété financière » est illustrée dans le graphique ci-dessus (graphique de droite).

13 - On voit nettement sur ce graphique (de gauche) que les montants versés par les indivisaires évoluent linéairement au fil du temps. Cependant, la variation du droit de « propriété financière » n'est pas pour autant linéaire, car ce droit quantifie le rapport entre ce qu'a déjà versé l'un des indivisaires et ce qui a été versé au total.

En effectuant ses premiers versements, Monsieur A change très rapidement la situation d'origine, celle où Mademoiselle B avait tout payé. Alors qu'une fois que les sommes versées par chacun sont à peu près équivalentes, les mensualités réparties à 40 % + 60 % ne modifient qu'assez lentement cet équilibre<sup>5</sup>.

5 Le rapport de deux quantités linéaires évolue selon une courbe hyperbolique, ce qui explique l'allure du second graphique.

14 - Ainsi, sur un plan exclusivement mathématique, une répartition du prix de vente conforme à l'intention de parties nécessitera de déterminer au jour de l'acte authentique de vente quelle est la proportion du droit de « propriété financière » de chacun des acquéreurs et de l'appliquer sur le solde du prix de vente (après déduction du solde du prêt immobilier).

Il sera donc nécessaire de déterminer ce qui a été réellement payé par chacun du jour de l'acquisition au jour de la cession. Un simple produit en croix permettra de déterminer le pourcentage de « propriété financière » de chacun des acquéreurs.

### EXEMPLE

→ En reprenant les portions d'acquisition de Monsieur A et Mademoiselle B, imaginons que le bien soit revendu dans les 2 ans pour un prix inférieur soit 150 000,00 €. Le capital restant dû sur le prêt après 24 mensualités est de 144 410,23 € et, en ajoutant les pénalités et frais de remboursement anticipé, la banque réclame aux indivisaires 145 000,00 €.

Le capital restant dû est connu, seules les pénalités sont à la discrétion de la banque.

Sur le prix de vente, il convient de rembourser la banque avant tout partage. En effet, l'établissement prêteur étant créancier de l'indivision, ce dernier doit être remboursé prioritairement<sup>6</sup>.

Ce remboursement anticipé empêche mécaniquement les acquéreurs de réaliser les engagements qu'ils avaient convenus. Par conséquent, les proportions d'acquisition de l'acte de vente ne peuvent être reportées sur le solde du prix de vente. Si l'on veut respecter le souhait des acquéreurs, le solde de prix de vente (soit la somme de 5 000 €), doit être réparti dans les proportions de la « propriété financière ».

Détermination de la « propriété financière » des indivisaires.

Au jour de la cession les acquéreurs ont effectivement payé la somme de 42 939,72 € savoir :

- la somme de 24 303,00 € correspondant à leurs apports personnels (provenant dans cet exemple uniquement de Mademoiselle) ;
- la somme de 18 636,72 € correspondant aux mensualités de l'emprunt réglées par les indivisaires.

Monsieur a donc versé 0 € sur les apports + 11 182,03 € (776,53 X 60 % X 24) sur les échéances = 11 182,03 €

Mademoiselle a donc versé 24 303 € sur les apports + 7 454,69 € (776,53 X 40 % X 24) sur les échéances = 31 757,69 €

La « propriété financière » de Monsieur est donc de 26,04 %

La « propriété financière » de Mademoiselle est donc de 73,96 %

6 Cette analyse est plus amplement détaillée dans un article de Charles Brenac et Annie Chamoulaud-Trapiers « Modalités de répartition du prix de revente d'un bien indivis acquis à l'aide d'un emprunt » : *Defrénois* 2013, n° 19, p. 963.

Cette répartition en 26,04 % et 73,96 % est lisible à l'emplacement «24 mois» sur le graphique.

Par suite la somme de 5 000 € reviendra à :  
Monsieur à concurrence de 1 302,06 €  
Mademoiselle à concurrence de 3 697,94 €

15 - La formule mathématique de la répartition du solde du prix de vente est donc la suivante :

1° Pour Monsieur :

$$\text{Solde du prix X} = \frac{\text{Apport de Monsieur} + (\text{Nombre de mois X Mensualités de M})}{\text{Total des apports} + (\text{Nombre de mois X mensualités totales})}$$

2° Pour Mademoiselle :

$$\text{Solde du prix X} = \frac{\text{Apport de Mademoiselle} + (\text{Nbre de mois X Mensualités de M}^{\text{le}})}{\text{Total des apports} + (\text{Nombre de mois X mensualités totales})}$$

### EXEMPLE

→ À titre de vérification, prenons pour exemple une revente après remboursement intégral du prêt conformément aux engagements déterminés par les indivisaires.

Prix de vente 20 ans plus tard : 180 000 €

Capital restant dû : Néant :

Revenant à Monsieur :

$$180\,000 \text{ X } \frac{0 + (240 \text{ X } 60\% \text{ X } 776,53)}{24\,303 + (240 \text{ X } 776,53)} = 111\,820,32 \text{ € soit } 53,08\%$$

Revenant à Mademoiselle :

$$180\,000 \text{ X } \frac{24\,303 + (240 \text{ X } 40\% \text{ X } 776,53)}{24\,303 + (240 \text{ X } 776,53)} = 98\,849,88 \text{ € soit } 46,92\%$$

Le prix est bien réparti conformément aux proportions d'acquisition déterminées dans l'acte d'acquisition.

16 - Certains auteurs<sup>7</sup> préconisent d'autres clauses de répartition. Celle que l'on retrouve fréquemment en pratique vise à répartir le prix de revente dans les proportions de propriété déterminée dans l'acte de vente puis de soustraire à chacun des indivisaires sa contribution dans le remboursement du prêt immobilier.

Cette méthode traditionnelle conduit à des résultats qui semblent a priori équitables, dans la mesure où la différence

entre le prix de revente et les sommes effectivement décaissées est répartie entre les parties en fonction des proportions d'acquisition fixées dans l'acte de vente.

### EXEMPLE

→ Prenons un exemple pour s'en convaincre :

Monsieur A et M<sup>lle</sup> B envisagent d'acquérir une maison d'un montant de 620 000 €.

Ils devront alors financer :

Prix de vente : ..... 620 000,00 €  
Frais d'acquisition : ..... 40 000,00 €  
Total à financer : ..... 660 000,00 €

Cet investissement sera financé par :

a) Un prêt d'un montant de 588 700,00 € sur 20 ans à taux fixe de 1,20 % remboursable par 240 mensualités de 2 760,00 € intérêts compris. Monsieur A et Mademoiselle B ont convenu de prendre en charge le règlement de ces mensualités dans les proportions suivantes :

Monsieur à concurrence de 81,88 %

Mademoiselle à concurrence de 18,12 %

b) Des apports personnels de 71 300 € apportés par :

Monsieur A d'un montant de : 41 300 €

Mademoiselle B d'un montant de 30 000 €

Soit des proportions de propriété déterminées comme suit (avec prise en compte des intérêts comme il a été expliqué ci-dessus) :

	Monsieur A	Mademoiselle B	TOTAL
Prêt immobilier	542 400 €	120 000 €	662 400 €
Apport personnel	41 300 €	30 000,00 €	71 300 €
TOTAL	583 700 €	150 000 €	733 700 €
Soit en proportion de la dépense globale	79,56 %	20,44 %	100 %

Imaginons une revente dans les deux ans dans les conditions suivantes :

Prix de vente : 590 000 €

Capital restant dû sur le prêt immobilier : 538 000 €

Soit un solde à répartir de : 52 000,00 €

Si nous utilisons la méthode traditionnelle, le prix de vente sera réparti comme suit :

	Monsieur A	Mademoiselle B	TOTAL
Prix de vente	469 404,00 €	120 596,00 €	590 000 €
Prêt immobilier	440 514,40 €	97 485,60 €	538 000,00 €
Différence leur revenant	28 889,60 €	23 110,40 €	52 000,00 €
Proportion	55,56 %	44,44 %	100,00 %

Si nous utilisons la méthode préconisée le prix de vente sera réparti comme suit :

1/Détermination de la « propriété financière » des indivisaires :

a) Monsieur :

$(41\,300 + (24 \times 2760 \times 81,88\%)) / (71\,300 + (24 \times 2760)) = 69,46\%$

b) Mademoiselle :

$(30\,000 + (24 \times 2760 \times 18,12\%)) / (71\,300 + (24 \times 2760)) = 30,54\%$

7 Wandrille Wemaere, *Les quotités d'acquisition des biens indivis* : JCP N 2010, n° 6, 1070. – Michel Bonjean, *Acquisition et revente d'un bien immobilier par des concubins* : JCP N 1989, prat n° 1152, p 539.

**2/ Répartition du solde disponible entre indivisaires :**

	Monsieur A	Mademoiselle B	TOTAL
Prix de vente	36 119,20 €	15 880,80 €	52 000 €
Proportion	69,46 %	30,54 %	100,00 %

**Comparaison :**

Les indivisaires ont versé le montant de leurs apports et chacun a payé une partie des échéances de sorte que :

Monsieur a payé : .....95 537,31 €

Mademoiselle a payé : .....42 002,69 €

Et sur cette somme versée il leur revient :

	Monsieur		Mademoiselle	
	Reçoit sur le prix	Retour sur investissement	Reçoit sur le prix	Retour sur investissement
Méthode traditionnelle	28 889,60 €	30,24 %	23 110,40 €	55,02 %
Méthode préconisée	36 119,20 €	37,81 %	15 880,80 €	37,81 %

17 - Il n'est pas logique dans la première méthode que les pertes soient proportionnellement plus importante pour un indivi-

saire ; il y a dans cette hypothèse plus de 20 % d'écart. Celui qui met le plus de liquidité au départ et prend à sa charge plus de prêt est celui qui prend le plus de risque : cela ne lui semblera pas équitable.

Dans la méthode que nous préconisons, chacun subit des pertes mais cette fois-ci dans les mêmes proportions.

**EXEMPLE**

→ Cette proportion correspond à la perte globale subie par l'indivision :

$$\frac{36\,119,20\ \text{€}}{95\,851,73\ \text{€}} = \frac{15\,880,80\ \text{€}}{42\,002,69\ \text{€}} = \frac{52\,000,00\ \text{€}}{95\,851,73\ \text{€} + 42\,002,69\ \text{€}}$$

18 - Avec cette méthode, l'équité est encore mieux respectée.

Afin de pouvoir proposer cette méthode aux acquéreurs, les formules ont été réalisées.

Le lecteur qui veut tester cette méthode sur d'autres exemples peut entrer les montants de son choix sur : [mfradon.plil.fr/PourNotaire/QuotitesAcquisition.html](http://mfradon.plil.fr/PourNotaire/QuotitesAcquisition.html) ■

**Formules**

Les ACQUÉREURS conviennent entre eux à titre forfaitaire et transactionnel de ce qui suit :

Monsieur X et Madame Y déclarent que les biens présentement acquis leur appartiendront indivisément dans les proportions suivantes :

- Monsieur X à concurrence de \*\*\* % en pleine propriété ;

- Madame Y à concurrence de \*\*\* % en pleine propriété.

Il est ici précisé par les parties que ces quotités d'acquisition ont été déterminées en proportion du financement supporté par chacun d'eux dans l'opération, dont le coût total s'établit comme suit :

- prix d'acquisition : ..... ---, 00 €

- provision pour frais d'acte de vente : ..... + ---, 00 €

- provision pour frais de prêt : ..... + ---, 00 €

- commission d'agence : ..... + ---, 00 €

- travaux à entreprendre dans l'immeuble : ... + ---, 00 €

**Ensemble : ..... = ---, 00 €**

Les acquéreurs déclarent que ce financement est assuré de la manière suivante :

- à hauteur de -- au moyen d'un prêt hypothécaire/sous seing privé consenti par la banque - aux coacquéreurs (emprunteurs solidaires) et dont le remboursement sera effectué par eux, aux dates convenues, à concurrence de, savoir :

. --- % pour Monsieur X,

. --- % pour Madame Y.

Ce prêt sera remboursé par --- mensualités de --- € intérêts compris chacune.

- au moyen d'un apport personnel de --- € réalisé par Monsieur X ;

- au moyen d'un apport personnel de --- € réalisé par Madame Y.





Soit un effort de financement réparti de la manière suivante :

	Monsieur X	Madame Y	TOTAL
Prêt ---	---, 00 €	---, 00 €	---, 00 €
Apport personnel	---, 00 €	---, 00 €	---, 00 €
TOTAL	---, 00 €	---, 00 €	---, 00 €
Soit en proportion de la dépense globale	--- %	--- %	100 %

#### Stipulation pour le coût des travaux sus visés

Par suite de l'intégration dans le financement global du coût prévisionnel des travaux sus-visés, et sous réserve de la réalité du montant de ceux-ci et des efforts de financement respectifs des indivisaires, aucune demande d'indemnité ne pourra être formulée à cet égard.

#### Stipulations pour les prêts souscrits

Il est expressément convenu entre les acquéreurs rembourseront le prêt consenti par la banque --- pour la présente acquisition dans les proportions sus indiquées (**soit --- % des mensualités par Monsieur X et --- % des mensualités par Madame Y**) le tout sans que cette clause puisse être opposable au prêteur pour lequel la solidarité entre les emprunteurs a été expressément stipulée aux termes de l'emprunt.

En cas de dérogation à cette convention, il en sera tenu compte le jour de la liquidation de l'indivision ainsi que le prévoit la formule ci-dessous, sous réserve d'en justifier à cette date.

#### Convention de répartition du prix en cas de revente ou en cas de partage

Sauf accord contraire des acquéreurs à l'époque du partage ou de la revente et apurement des comptes pouvant subsister entre eux, la proportion de propriété déterminée entre les acquéreurs sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente **si, à cette date, tous les prêts sollicités pour le financement de la présente acquisition ont été remboursés par les indivisaires dans les conditions ci-dessus visées.**

Dans le cas où le bien présentement acquis ferait, pour quelque cause que ce soit, l'objet d'une vente ou d'un partage avant l'amortissement total des emprunts sollicités pour la présente acquisition, le prix de revente sera réparti entre eux suivant le processus ci-après :

- 1°) les sommes restant dues au titre de l'emprunt ainsi que les frais de mainlevée éventuels seront prélevés sur le prix de vente, avant toute répartition ;
- 2°) les sommes restant dues au titre de la propriété du bien revendu, telles que charges de copropriété, honoraires de vente, impôts et taxes relatifs au bien (etc....) seront prélevés sur le prix de vente, avant toute répartition ;
- 3°) le reliquat du prix de vente sera réparti selon les modalités suivantes.

Chaque indivisaire se verra attribuer une quote-part du disponible sur le prix de revente qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global suivant la formule suivante :

$$\text{Solde du prix X} \frac{\text{Apport de l'indivisaire} + (\text{n mensualités X Mensualités de l'indivisaire})}{\text{Total des apports} + (\text{n mensualités X mensualités totales})}$$