



## Achat en commun avec ami propriétaire

Par **snrj**, le **25/10/2013** à **19:14**

Bonjour,

j'envisage l'achat d'un terrain pour y construire une maison pour en faire ma résidence principale. Je n'ai pas d'autre bien, mais mon ami est propriétaire d'un appartement acheté il y a 2 ans (donc il reste 13 ans de crédit immobilier) qu'il loue depuis 1 an.

Plusieurs conseils me sont proposés.

1) Faire un rachat total de l'appartement avec lui puis investir dans le terrain+construction ensemble

2) Acheter seule le terrain, et construire ensemble

3) Entreprendre seule cette aventure et le laisser continuer à payer son crédit pour l'appartement qu'il vendra dans quelques années et injectera à ce moment là le fruit de la vente

D'un point de vue juridique, quel est la meilleure solution, tout en sachant que l'on se mariera fin 2104 ?

merci pour votre aide

Par **youris**, le **25/10/2013** à **19:49**

bjr,

un principe qui est à respecter, avis personnel, c'est que le titre de propriété doit être le reflet du financement.

et toujours penser à la séparation et au proverbe "quand on aime, on ne compte pas; quand on n'aime plus, on commence à compter.

solution 1: si votre ami est propriétaire de l'appartement, il doit vous vendre une partie et vendre ensuite la totalité, je ne vois aucun avantage mais des frais de mutation immobilière et il vous faudra rembourser le prêt.

solution 2: le propriétaire du terrain est propriétaire de ce qui est construit dessus donc à éviter.

solution 3: sans doute plus facile mais l'injection du fruit de la vente ne modifie pas le titre de propriété.

la solution la plus simple, votre ami vend son bien et avec l'argent récupérer participe à l'acquisition du terrain en indivision et la propriété du terrain donc de la maison sera en proportion de l'apport de chacun.

ou vous vous mariez d'abord et le bien sera commun en mentionnant la clause de emploi pour l'argent de la vente apporté par votre ami.

cdt

Par **JuLx64**, le **25/10/2013** à **21:36**

1. Solution complètement stupide, comme indiqué par Youris
2. À éviter effectivement
3. Quel est votre objectif à terme ? Si vous pouvez financer seule la construction de la maison, pourquoi ne pas le faire ? Vous aurez la maison, votre ami garde son appartement, chacun dispose ainsi d'une solution de repli en cas de séparation.

Si vous ne pouvez pas assumer seule la construction sur toute la durée du projet, il y a alors la solution de la SCI :

1. Vous créez une SCI avec votre ami, qui au début n'en a qu'une part symbolique. Vous apportez des fonds au capital de la SCI, avec lesquels elle achète le terrain, et commence éventuellement la construction.
- 2a. Votre ami vend son bien, et monte au capital de la SCI avec le produit de la vente, et avec la répartition que vous voulez. Au final la SCI est propriétaire de votre résidence principale, et chacun est propriétaire de la SCI à hauteur de son financement
- 2b. Autre solution : votre ami apporte son bien à la SCI, il monte donc là aussi au capital, mais vous devenez tous les deux propriétaire à hauteur de vos parts des DEUX biens. Les loyers du bien loué permettent de financer l'achèvement de la construction de la maison, et une fois celle-ci entièrement payée les loyers vous reviennent à tous les deux.