



Apport personnel immobilier

Par **DENIS76**, le **23/07/2013** à **10:13**

Bonjour,

Je viens de me pacser avec mon ami le 22/07/13, nous allons acheter une maison prochainement pour un montant de 185 000 €. Moi j'ai un apport personnel de 60 000 €, mon ami : rien, le reste à crédit mais tous les 2. Mon ami a 4 enfants, est-il possible d'établir un testament pour nous 2, à savoir favoriser ma situation, car moi je n'ai pas d'enfants, lui transmettre tout en cas de décès, et inversement, me favoriser en diminuant les parts réservataires de ses enfants à mon profit. Que devient mon apport personnel de 60 000 € en cas de séparation ou décès en présence d'un testament avec légation universel ?

Merci,

Par **youris**, le **23/07/2013** à **10:51**

bjr,

il convient de faire mentionner votre apport personnel dans l'acte d'acquisition du bien (clause de remploi).

ensuite il faudrait savoir si votre pacs est en indivision ou en séparation de biens (à défaut de précision vous êtes en séparations de biens).

le pacs doit préciser la répartition de propriété du bien entre les 2 partenaires.

il vaudrait mieux que chacun est un prêt à son nom sans clause de solidarité. et que le financement de chacun soit le reflet de la propriété.

si vous prenez un prêt aux 2 noms avec la clause de solidarité, si l'un ne paie pas, l'autre devra payer.

on ne diminue pas la réserve héréditaire des enfants car cette réserve représente déjà la part minimale que doivent recevoir les enfants au décès de leur père ou mère.

dans votre cas la réserve héréditaire représente les 3/4 de l'actif de la succession donc avec un testament votre partenaire ne pourra vous léguer qu'un quart représentant la quotité disponible.

la solution la plus simple c'est que chaque partenaire fasse un testament en léguant la quotité disponible et l'usufruit de la totalité de la succession.

il existe également la solution un plus compliquée du pacte tontinier par démembrement croisé de la propriété.

vu votre situation je vous conseille de prendre les conseils d'un notaire.

cdt

http://www.legavox.fr/forum/civil-familial/successions-notaires/succession-enfants-apres-acte-tontine_14312_1.htm

http://www.legavox.fr/forum/civil-familial/successions-notaires/succession-enfants-apres-acte-tontine_14312_1.htm