

## Meilleur régime pour acheter un bien en commun

Par **Chrisron**, le 17/03/2019 à 21:56

Bonjour

Je sollicite votre aide pour en savoir plus sur une situation particulière d'achat de maison. Je suis pacsée sous le régime de la séparation des biens. Mon partenaire a un enfant d'un premier mariage avec qui nous n'avons plus de lien. Nous avons un enfant. Nous souhaitons acheter une maison. Nous allons contracter un prêt à deux sans apport. Mon compagnon a un salaire plus important que le mien. Lors de cet achat nous souhaitons favoriser notre enfant en cas de succession. Le bien est neuf, nous aurions un prêt à taux 0% assez conséquent si bien que nous ne pouvons pas acheter en SCI car les banques n'accordent pas de prêts à taux 0% pour ces sociétés. Après recherche il nous reste la possibilité de l'achat en indivision avec la rédaction d'une convention d'indivision. Je voulais savoir s'il était possible de fixer les quotes-parts en ma faveur comme par exemple 70/30. Est ce possible même si je rembourse moins de crédit que mon partenaire ? Quelle autre possibilité pour réduire la part réservataire héréditaire de son premier enfant ?

Merci.

Par **ESP**, le 17/03/2019 à 23:53

Bonjour

Vous pouvez faire ainsi, mais même pour un achat à 50/50 il existe un moyen d'avantager un des enfants.

Vous n'avez de votre côté qu'un enfant, il recevra votre patrimoine soit 50%.

Votre partenaire a 2 enfants, chacun aura une réserve héréditaire de 1/3 sur la succession 1/3 est "disponible" et peut donc faire l'objet d'un legs par testament, par exemple.

Ceci reviendrait donc à rendre votre enfant commun propriétaire à  $(50\% + 2/3 \text{ de } 50\%) = 83,33\%$ .

Par **janus2fr**, le 18/03/2019 à 07:38

[quote]

Je voulais savoir s'il était possible de fixer les quotes-parts en ma faveur comme par exemple 70/30. Est-ce possible même si je rembourse moins de crédit que mon partenaire ?

[/quote]

Bonjour,

Ce n'est pas conseillé et votre notaire devrait vous l'expliquer ! L'acte de propriété se doit d'être le plus possible en accord avec le financement.

Imaginez les problèmes en cas de séparation par exemple. Si l'acte vous donne 70% de propriété alors que votre partenaire aura financé beaucoup plus que cela, il ne sera certainement pas d'accord pour ne récolter que 30% du produit de la vente...