



Pacs et achat immobilier seul

Par Jueden

Bonjour,

Je souhaite savoir si la situation suivante est possible :

Dans le but d'acquérir une résidence principale dans le neuf et de bénéficier du prêt à taux zéro nous allons nous pacser en régime d'indivision.

Est-ce que malgré ce régime d'indivision, ma partenaire peut acheter seule un bien immobilier ? (dont je serai finalement quand même propriétaire à 50% car pacs avec régime d'indivision. En réalité j'aurai quand même financé et financerai pour moitié cet achat/crédit). L'idée de faire cet achat seule permet de rendre possible l'accès au prêt à taux zéro ; pour lequel je ne suis moi pas éligible (déjà propriétaire au cours des deux dernières années).

En résumé, je souhaite savoir si pacsé en régime d'indivision, un des deux du couple peut quand même acheter seul (ou si ces deux choses sont incompatibles : le pacs régime d'indivision menerait obligatoirement à un achat en indivision)

Merci,

Par Rambotte

De ce que je comprends, c'est qu'elle peut acheter seule (seule acquéreur à l'acte notarié, pas d'indivision 50/50 stipulée dans l'acte notarié), mais le bien sera quand même réputé être en indivision par moitiés, sans égard au financement.

Article 515-5-1

Les partenaires peuvent, dans la convention initiale ou dans une convention modificative, choisir de soumettre au régime de l'indivision les biens qu'ils acquièrent, ensemble ou séparément, à compter de l'enregistrement de ces conventions. Ces biens sont alors réputés indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale.

Et pourquoi pas vous pacser sans soumettre le pacs au régime dit de l'indivision ?

Par Jueden

Merci beaucoup pour votre réponse.

L'objectif est en effet d'être propriétaire (via titre de propriété ou via le PACS régime d'indivision) à 50/50 (et en effet, nous nous débrouillerons pour que les financements apport/crédits soient à 50/50) ; sauf qu'au vu de nos situations, nous ne pourrions bénéficier du prêt à taux zéro uniquement pour un achat individuel de sa part. (Je ne remplis pas l'une des conditions : non propriété de sa résidence principale au cours des deux dernières années).

La question est donc de savoir si malgré le pacs en indivision, un achat immobilier peut être effectué seul (mais donc réputé malgré tout appartenir aux 2 via le régime d'indivision du PACS) ; ce qui semble être possible d'après votre réponse je crois.

Par janus2

Bonjour,

Pour sa demande de prêt à taux zéro, il va bien falloir qu'elle déclare être pacmée, ou alors vous envisagez une fausse déclaration ? C'est le revenu fiscal du couple qui sera pris en compte...

Par Rambotte

J'ai quand même un doute sur le fait que, peut-être, le mot "séparément" soit prévu pour les biens meubles. En effet, nul besoin de la participation des deux membres d'un couple pour acheter une voiture. Donc une voiture achetée par un seul (facture à un seul nom) est réputée appartenir aux deux, comme en mariage communautaire. Mais peut-être que pour un bien immobilier avec formalisme d'acte notarié, l'acte doit mentionner l'indivision.

Je ne suis pas spécialiste du PTZ, mais pourquoi un partenaire ne pourrait pas acquérir cash sa part indivise, et l'autre partenaire acquérir la sienne pour partie avec PTZ ?
Ce serait seulement elle qui bénéficierait du PTZ, pas le couple. Si vous n'êtes pas emprunteur au PTZ, pourquoi regarderait-on votre situation de propriétaire durant les deux dernières années ? (Ce sont des questions, pas des affirmations.)

Par janus2

Le PTZ est conditionné au revenu fiscal de référence et donc aux revenus des 2 partenaires.

Par Jueden

Merci beaucoup pour vos réponses.

Non précisément le questionnement est de savoir si, dans les règles, sans fausses déclarations (ce que nous ne ferons jamais), nous pouvons bénéficier de PTZ.

Le problème n'est pas le niveau de ressources ; nous sommes bien en-dessous que ce soit séparément ou additionnés ; mais la condition de non propriété de sa résidence principale. Les textes disent cela : "La condition de primo accession s'applique aux bénéficiaires du PTZ (emprunteurs et coemprunteurs du bien financé) et non aux personnes destinées à occuper le logement financé."

Cependant, je crois que pour un achat a deux en indivision, il est obligatoire que tous les indivisaires souscrivent le pret a taux zéro. Or je ne peux pas du fait de la condition de non propriété que je ne remplis pas.

D'où la question d'un achat seulement à son nom, mais tout en étant pacsé en indivision, si cela est légal et possible.