



Modification titre propriété?

Par **cmarielle**, le 17/01/2011 à 19:42

Bonjour,

Mon conjoint (pacs avec séparation de biens) et moi allons prochainement faire l'acquisition d'une maison pour un budget d'environ 250 k€. C'est moi qui vais faire la totalité de l'apport et je tiens donc à ce que le bien soit à mon nom. Mais mon conjoint souhaite racheter une partie (50% dans l'idéal) du bien en épargnant sur une douzaine d'années et en me reversant la somme à terme.

1° Cette solution est-elle fiscalement acceptable?

2° L'acte notarié et le titre de propriété pourront-ils être modifiés pour que mon conjoint y figure le moment venu, et si oui quels sont les frais à prévoir?

3° Admettons que mon conjoint souhaite apporter 10k€ dès la signature de l'acte, ce dernier pourra t-il faire mention du pourcentage de nos apports respectifs, et lui étant déjà signataire, les démarches de rectification du pourcentage du bien financé seraient-elle plus aisées ou moins onéreuses le cas échéant?

4° Si le reversement ultérieur d'une somme aussi importante n'est pas envisageable légalement, alors peut-on envisager le versement d'un loyer entre conjoints résidant sous le même toit et si oui comment faut-il procéder (rédaction d'un bail? réévaluation annuelle du bien sur l'indice de construction ou loyer pérenne?)

5° Enfin, autant dans le cas du reversement de la moitié du bien à terme, ou d'un loyer, serai-je imposable sur les sommes perçues?

Toute autre suggestion concernant la régularisation de cette situation m'intéresse vivement.

Un grand merci d'avance pour vos conseils.

Par **Domil**, le 17/01/2011 à 20:03

Vous n'êtes pas conjoints puisque non mariés.

Ce que vous voulez faire n'est ni plus ni moins qu'une vente d'une partie de vos parts dans la maison, donc une vente en bonne et due forme avec les frais qui vont avec.

Par **cmarielle**, le 17/01/2011 à 20:17

Deux personnes pacsées deviennent effectivement "conjoints", au yeux de la loi et des

autorités fiscales puisque présentant une imposition commune avec les avantages d'un couple marié. Dans la convention de Pacs, le terme employé est bien "conjoint" et nous avons bien spécifié aussi qu'il n'y a pas de communauté de patrimoine.
Je vous remercie de m'avoir fait part de votre point de vue.

Par **Domil**, le **17/01/2011** à **21:03**

[citation]Deux personnes pacsées deviennent effectivement "conjoint"[/citation]
Non, la loi dit que seuls les gens mariés sont des conjoints. Vous n'avez pas et de très loin, les droits des couples mariés (pas le droit d'adopter à deux, pas de pension de reversion, pas de droit de tutelle sur le partenaire etc.).
Vous êtes cité dans la loi comme "le partenaire lié par un pacte civil de solidarité". Tous les articles de loi parlant des conjoints ne vous concernent pas (je crois que vous allez, un jour, avoir de grosses déconvenues)

Exemples **Article 515-4 du code civil**

Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité s'engagent à une vie commune, ainsi qu'à une aide matérielle et une assistance réciproques. Si les partenaires n'en disposent autrement, l'aide matérielle est proportionnelle à leurs facultés respectives.

Si votre convention de PACS parle de conjoint, elle est mal rédigée, j'espère qu'elle n'est pas nulle pour autant

Voir, par exemple, un modèle de convention de PACS : <http://www.infopacs.fr/modele-convention-Pacs.html>

Par **cmarielle**, le **17/01/2011** à **21:54**

Vous avez raison, c'est exact! Je ne sais pas pourquoi j'avais mémorisé le mot de "conjoint" et l'ai toujours employé à tort depuis.

J'ignorais ce que vous m'apprenez concernant les droits à l'adoption, la pension de réversion... C'est très intéressant et je vous remercie pour cet approfondissement (imprévu!) de notre question.