



Mise en location avec PTZ

Par tyty02

Bonjour,

J'ai acheté un appartement dans le neuf en 2020, et ce dernier sera achevé en fin d'année 2023. J'ai bénéficié du PTZ. J'étais célibataire à l'époque mais maintenant en couple, avec l'espoir d'agrandir la famille. Nous serions à l'étroit dans ce futur logement...

J'étudie toutes les possibilités afin de le conserver et si possible le mettre en location.

L'article R31-10-6 du Code de la Construction et de l'Habitation dans son 2° prévoit qu'au cours des six années suivant la date de versement du prêt le logement peut être mis en location en cas de dissolution de PACS.

Est-il possible pour moi et ma conjointe de rompre un PACS afin de mettre le logement en location, puis de malgré tout habiter ensemble dans notre futur logement?

De même il est précisé que "la location est d'une durée maximale de six ans". Je ne comprends pas ce point, étant propriétaire du bien et l'ayant mis en location disons depuis 2023, je devrais y habiter dès 2029?

J'ai une autre question concernant la date de versement du prêt citée dans cet alinéa, cette date correspond à la signature du prêt, aux premiers remboursements?

Merci à vous pour le temps accordé à mon problème

Cordialement,
Alexis.

Par ESP

Bonjour et bienvenue
Je pense que c'est clair en lisant ceci:

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1275]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1275[ur]

Concernant la fausse rupture de PACS, ce serait vous mettre en risque avec l'administration.

Par tyty02

Bonjour à vous et merci pour votre accueil et votre réponse.

Justement, ce n'est pas clair pour moi, j'ai bien épluché le net à la recherche de précisions et de clarifications, mais je ne trouve rien de concret.

Concernant la rupture du PACS, que pourrait me reprocher l'administration, rien n'est précisé à ce sujet et le texte est pour moi assez clair dans le sens rupture de pacs = mise en location possible. Je comprends que je contournes la règle en continuant à habiter avec la même personne, mais concrètement, sur quelle base pourrait on me punir?

A quoi correspond la "date de versement du prêt"? J'ai contracté un prêt immobilier en différé partiel, je paye les intérêts ainsi que l'assurance emprunteur, bien que n'habitant pas encore le logement.

La date de versement sera-elle à partir des premières mensualités du crédit quand je commencerai à habiter le logement, ou correspond-elle aux premiers frais payés depuis quelques années (intérêts et assurance)?

Je vous remercie à nouveau pour votre temps.

Par AGeorges

Bonjour Alexis,

Du fait de vos obligations déclaratives, il ne faudra pas longtemps aux organismes concernés pour s'apercevoir que votre rupture de PACS est un événement bidon. Vous risquerez alors gros.

Si vous lisez l'article que vous avez cité jusqu'au bout, vous constaterez que :

- les possibilités de mise en location sont assez contraintes,
- vous ne rentrez en fait dans aucune des catégories pour lesquelles un délai vous est accordé avant que ce logement ne deviennent votre résidence principale.

Par ailleurs, le fait que votre famille s'agrandisse ne permettra plus avant longtemps que ledit logement puisse redevenir, comme initialement prévu, votre résidence principale.

A votre place, j'investiguerais dans le paragraphe après le 6°. Votre situation familiale ayant évolué rapidement, il vous faut trouver une résidence principale plus adaptée. Du coup, vous allez vendre celle initialement prévue et demander à ce que le PTZ soit reconduit sur votre nouvel investissement. Je vous donne ce texte, qui me paraît clair :

Toutefois, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du capital restant dû prévu à l'article L. 31-10-6 pour le financement d'une opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale.

Même en ignorant le risque clair de votre fausse rupture, l'aspect financier de la location nue, à des conditions sociales et pour une période limitée va vous obliger à une gestion serrée, vous n'avez aucune certitude de louer en continu, vos revenus locatifs alourdiront vos impôts, les locataires pourraient être des sagouins, etc.

Il y a donc, sur ce seul aspect de la location, d'autres risques non négligeables.

Alors que l'agrandissement de votre famille est un bon événement qui vous permettrait, au plus probable, de bénéficier du transfert de prêt.

Si vous me permettez, je qualifierais donc votre 'idée' de 'plutôt mauvaise'.

Quant à votre question sur les 'dates', pourquoi vous orienter vers VOS règlements alors que le terme de versement est clair. Quand la banque a-t-elle commencé à vous débloquer le prêt ? Si le déblocage du prêt s'est fait en plusieurs fois, je tends à penser que c'est le premier versement qui doit être retenu comme date de départ.

Par tyty02

Bonjour Georges,

Merci beaucoup pour votre réponse, très claire.

Effectivement, au fur et à mesure de la levée de mes interrogations, je me rends compte que l'idée est mauvaise.

Je vais en discuter avec ma compagne, peut être essayer d'habiter le logement quelques temps et faire des économies, le temps de trouver la somme nécessaire pour rembourser le PTZ le plus tôt possible et me débarrasser des obligations concernant la location.

Autre option effectivement, la reconduction du PTZ vers un nouvel investissement.

Merci d'avoir pris le temps de répondre à mes interrogations en si peu de temps, c'est quand même fort en ce lundi matin! (premier message posté à 04h, fin du débat à 09h)

Bonne continuation à vous.

Par AGeorges

Hello Alexis,

C'est ma contribution au proverbe :

L'avenir appartient à ceux qui se lèvent tôt.

Vous vous êtes levé tôt pour poster, il faut donc une réponse rapide. Il se trouve que j'étais là.

Juste une remarque. Si vous gagnez assez d'argent pour rembourser le PTZ, et que vous n'avez pas de souci de quotité d'endettement pour un autre emprunt, alors, il vaut bien mieux placer cet argent, par exemple en livret A. Vous prélevez vos mensualités de PTZ au fil des mois sur ce livret A, et au bout du compte, il vous restera les intérêts du livret A. De l'argent bien gagné en toute légalité.

Bon courage pour la suite.