



Location et travail pour le bailleur

Par Gilly7433

Bonjour,

Un couple d'amis âgés nous proposent à mon mari et moi de louer un logement qui leur servait de gîte.

C'est un patrimoine familial et leur famille s'est montée en Sci. Notre ami en est l'usufruitier.

Ils souhaiteraient que nous vivions à côté de chez eux car ils peuvent avoir besoin d'aide (déplacements divers, entretien de la propriété etc)

Dans l'idéal, ils voudraient que les travaux effectués paient le loyer.

Ça paraît simple dit de cette façon mais on ne sait pas comment faire, sachant que d'habitude, nos amis rémunèrent mon mari en césu.

Si le logement est relié à un contrat de travail et que pour x raison, il n'y a plus de travail alors il n'y aura plus de logement.

Et si la sci nous propose un bail, les associés vont percevoir des loyers réguliers et ils paieront plus d'impôts dessus, en plus d'une rémunération pour les travaux effectués.

Existerait t'il un contrat de location contre services, "special personnes âgées", qui à la fois nous garantirait la sécurité de conserver ce logement même s'il n'y a plus de "fonction" à un moment donné ? Et à la fois serait intéressant, fiscalement pour eux et les associés de la sci ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Bien cordialement.

Gilly

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est l'employeur/bailleur qui est usufruitier ou bien il a des parts de la SCI en usufruit ?

Par Gilly7433

Bonjour,

C'est une bonne question. Il faudrait que je lui demande. Tout ce qu'il nous a dit, c'est qu'il était usufruitier.

En soit, pouvez-vous me dire ce que cela change ?

Je vous remercie par avance.

Par yapasdequoi

S'il est usufruitier en direct, il peut convenir d'un contrat de travail et de vous loger.

S'il est seulement usufruitier des parts de SCI, c'est la SCI qui doit faire les contrats avec vous.

Et je me demande vraiment si une SCI peut faire ce type de contrat "logement contre services".

Par Gilly7433

Re bonjour,

Je l'ai appelé et il m'a confirmé qu'il était usufruitier de parts dans la sci. Ils sont 5 et son fils est l'associé/gérant

majoritaire.

Il a pris rdv auprès de l'ADII : pensez-vous que cette association sera apte à lui répondre ou vaut-il mieux prendre conseil auprès des impôts ? D'un notaire ? D'un expert-comptable ? On ne sait pas vers qui se tourner...

Par yapasdequoi

Votre problème étant essentiellement fiscal, je propose un avocat fiscaliste.

Par Gilly7433

Yapasdequoi, je vous remercie pour vos conseils

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi signer un bail classique avec la SCI et un contrat de travail CESU avec ce Monsieur qui vous payera avec les réductions d'impôt auxquelles il a droit.
Ce serait le plus simple.

Surtout s'il n'est pas le seul usufruitier pour ce bien...

Par Gilly7433

Merci pour votre retour.

Par contre, je ne comprends pas bien quand vous dites qu'il nous paierait "avec les réductions d'impôts auxquels il a droit". C'est à dire ? Pouvez-vous m'éclairer ?

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Les réductions d'impôts pour aide à la personne !

[url=https://www.economie.gouv.fr/cedef/services-a-la-personne]https://www.economie.gouv.fr/cedef/services-a-la-personne[/url]

"Rémunéré ou non à l'aide d'un Cesu, l'emploi d'un salarié à domicile ouvre droit à un avantage fiscal défini par l'article 199 sexdecies du code général des impôts. Il s'agit d'un crédit d'impôt pouvant atteindre 50 % des dépenses engagées, dans la limite d'un plafond de 12 000 €. Ce plafond peut être relevé si le foyer comprend des enfants, des personnes de plus de 65 ans ou des personnes invalides."

Vous étiez déjà au courant : "nos amis rémunéraient mon mari en cesu."

Par Gilly7433

En effet désolé, je pensais qu'il s'agissait d'autre chose

Par TUT03

Bonjour

s'agissant de personnes âgées, potentiellement vulnérables, dans l'intérêt de tous, je vous invite à payer un loyer moyennant un bail en bonne et due forme établi par la SCI ou Monsieur, sur ce point, je ne sais pas répondre et qu'eux poursuivent votre rémunération en cesu en qualité d'employeurs particuliers, sans lien entre les deux actions

Par Isadore

Bonjour,

Le bail ne peut être consenti que le propriétaire ou l'usufruitier. Si le bien appartient à la SCI, c'est la SCI qui sera le bailleur. Il n'est pas évident qu'elle puisse faire un contrat dont l'objet serait de faire travailler des gens au profit d'un

associé.

Si le logement est relié à un contrat de travail et que pour x raison, il n'y a plus de travail alors il n'y aura plus de logement.

Soit le logement sera un avantage de fonction, donc une forme de salaire, et dans ce cas oui prendra fin en même temps que le contrat de travail salarié. Si l'employeur n'a plus de travail à fournir, il devra procéder à un licenciement économique.

Si jamais le travail est la contrepartie du bail, cela peut être analysé comme une forme de loyer payé en nature ou un "contrat d'entreprise". Le statut juridique de ce type de contrat "logement contre services" en-dehors du cas du logement de fonction est toujours délicat :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038708859/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038708859/[/url]

Une chose est sûre : s'il existe un lien de subordination entre le locataire et le bailleur, c'est un contrat de travail salarié, et pourra être requalifié comme tel.

Si vous devez assister ces personnes à leur demande, c'est-à-dire s'ils fixent des horaires, ce sera du salariat. L'absence de lien de subordination nécessiterait que vous puissiez exécuter les tâches convenues en étant libres de choisir vos horaires. Autrement vous fixeriez une liste de tâches par contrat, que vous accompliriez au moment où ça vous arrange dans le mois. Le bailleur ne pourrait pas vous imposer d'être à sa disposition, simplement de faire le travail convenu.

Si vos amis ont des besoins constants, le travail salarié avec le logement comme avantage en nature est envisageable. Mais il faut avoir conscience que si l'employeur n'a pas assez de travail à fournir, il doit quand même le salaire, sans pouvoir imposer un rattrapage des heures ultérieurement. Et s'il fait faire des heures en plus, ce seront des heures supplémentaires à payer en conséquence.

Et bien sûr ils devront respecter toute la législation concernant le droit du travail : congés, temps de repos, arrêts maladie...

Je pense qu'il est possible d'inclure dans un contrat de travail salarié qu'en cas de licenciement, le salarié devra se voir proposer un bail loi 1989 par le bailleur dont le loyer sera équivalent à la valeur déclarée de l'avantage en nature. En précisant que l'employeur ne pourra se soustraire à cette obligation qu'en l'indemnisant à hauteur de x mois de salaire, et en lui laissant x mois la jouissance gratuite du bien pour qu'il puisse trouver un autre logement.