



Travaux dans logement prêté aux ascendants

Par alinecoucou

Bonjour,

Je vais mettre gracieusement à disposition de mes parents une partie de ma maison afin de les avoir a coté de moi (je reste donc propriétaire de l'ensemble).

Par contre afin que cette partie soit habitable, des travaux sont nécessaires. Je n'ai pas les moyens de faire les travaux moi-même.

En revanche mes parents s'engagent à faire les travaux d'aménagement (réhabilitation) en échange de l'utilisation gratuite du logement qu'ils auront aménagé.

Est ce qu'ils devront verser à ma s?ur la même somme que celle utilisée par eux pour les travaux de leur logement ?

Est ce que je vais devoir verser quelque chose à ma soeur lors de leur décès?

Merci pour votre réponse

Par isernon

bonjour,

on peut considérer que le financement des travaux par vos parents correspond à une indemnité d'occupation d'une partie de votre maison comme il est indiqué daans votre message, sans oublier le fait que l'âge venant, vous aurez à vous occuper de vos parents.

si vos parent ont 2 enfants, la réserve héréditaire est de 1/3 donc vos parents pourront vous avantager, en toute légalité, en vous léguant la quotité disponible de 1/3.

pour vous tranquillisez, vous pouvez consulter un notaire avec vos parents, sur ce sujet.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Est ce qu'ils devront verser à ma s?ur la même somme que celle utilisée par eux pour les travaux de leur logement ?

Non, mais vous pourriez devoir compenser une partie du prix des travaux si cela est considéré comme une donation.

La jurisprudence tend à considérer qu'une "mise à disposition gracieuse" en échange de travaux importants s'appelle une location, et donc que les travaux sont une forme de loyer à déclarer comme revenus. L'emprunteur d'un bien est tenu de veiller à sa conservation (donc de payer les dépenses d'entretien courantes) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000029336853]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000029336853[/url]

En revanche si le prêteur retire autre chose qu'un bénéficiaire minimal de son prêt, ce n'est plus un prêt qui doit être "essentiellement gratuit". C'est logique, si vos parents engagent des sommes élevées pour améliorer votre bien, on ne peut pas considérer qu'ils vont ensuite en jouir "à titre gracieux".

On serait donc dans le cadre d'un bail (ou comme l'évoque Isernon du versement d'une indemnité d'occupation). Si vous ne voulez pas déclarer cela comme revenu, il faudrait en effet le voir comme une donation (par défaut en avance de part).

Evidemment tout dépend de ce que vous entendez par "des travaux sont nécessaires". Si c'est un coup de peinture et changer les joints de la plomberie, ça ira.

Par alinecoucou

Merci pour vos réponses.

Si je comprend bien, le plus simple serai que je fasse un prêt afin de faire moi même les travaux et de leur faire payer un loyer?

et le loyer rembourserai le crédit que je ferai.

Ce qui me dérange c'est qu'a mon sens ce logement créé dans ma maison ne représente pas à mes yeux une plus value car je n'ai aucun intérêt personnel à avoir un logement collé à ma maison (hormis pour mes parents).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous leur faites payer un loyer, vous devrez le déclarer avec vos revenus.

Si vous empruntez, vous payerez des intérêts et une assurance emprunteur.

N'est-ce pas un "moindre mal" de considérer cette contribution comme une donation, quitte à devoir recevoir moins lors de la succession...

Par Isadore

Si je comprend bien, le plus simple serai que je fasse un prêt afin de faire moi même les travaux et de leur faire payer un loyer ?

Je pense qu'il est possible qu'ils vous prêtent la somme pour les travaux, avec un remboursement en nature sous forme de mise à disposition du logement pendant x années. Évidemment, à l'égard du fisc comme de votre s'ur il faudrait évaluer correctement le montant que représente l'avantage en nature (par rapport au marché locatif). Voyez avec le notaire quel est son avis.

e qui me dérange c'est qu'a mon sens ce logement créé dans ma maison ne représente pas à mes yeux une plus value car je n'ai aucun intérêt personnel à avoir un logement collé à ma maison

Il n'en reste pas moins que votre bien va prendre de la valeur.

Par alinecoucou

merci a tous pour vos réponses