Image not found or type unknown

Projet familiale... quelle meilleure configuration juridique ?

Par **Maurice Michel**, le **08/09/2017** à **13:11**

Bonjour à tous,
nous avons avec de nombreuses personnes de ma famille un projet ambitieux d'habitation et et travail en commun.
Nous sommes :
- moi, ma femme et notre bébé
- le frère de ma femme et sa femme, et leur petite fille
- le père de ma femme
- les grands-parents de ma femme
- la tante de ma femme, sœur du père de ma femme.

Les grands-parents ont une maison qu'ils vont vendre, ce qui constituera la majeur partie de l'apport financier, et on contractera moi et ma femme un prêt qui viendra compléter cet apport.
On souhaite acheter un terrain sur lequel on habitera tous (avec plusieurs habitations donc), et notre objectif c'est de vivre du terrain :
- en faisant du maraichage
- en louant des gîtes
- en proposant un accueil familiale pour personnes âgées.

Autour d'un tel projet, de très nombreuses questions se posent, notamment sur le plan juridique et administratif.

- est-ce que la SCI est une bonne solution compte tenu de notre projet ? quels en sont les inconvénients ? et y-a-t-'il d'autres alternatives plus intéressantes que la SCI ?
- Comment fonctionne les parts d'une SCI ? Au départ, admettons que la part de l'argent apporté des grands-parents représente 75% et le prêt 25%. Est-ce que, comme c'est la SCI qui est propriétaire, les parts des sociétaires doivent correspondre à l'argent qui est apportée pour acheter le terrain ?
- Comment faire au fil des années, pour transformer les améliorations qu'on apportera au terrain en part de propriété pour ceux qui investissent sur le terrain ? Je m'explique, au fil des années, on compte éventuellement construire des bâtiments ou autres modifications... des choses quantifiables (avec des factures) et d'autres non (des choses que l'on fera nous même), et ce sera pas les grands-parents qui le feront ni le financeront. Comment reconnaitre cet apport en termes de part de la SCI ?
- Le prêt que l'on fera au départ sera contracté par moi et ma femme, mais on compte le rembourser équitablement entre moi, ma femme, son père, son frère et sa femme. Comment faire pour qu'une fois le prêt remboursé ces 12.5%+12.5% de départ se transforme en

5+5+5+5+5 % ?

- La tante de ma femme est quelqu'un de malade. Elle est alcoolique, bipolaire, irresponsable, pourrit la vie de la famille depuis des 10ènes d'années... bref c'est quelqu'un qui est instable et qui risque de nous embêter assez souvent. Pour autant elle a des droits et c'est bien normal. Mais on voudrait pas que ces droits pourrissent la situation en particulier à la mort des grands-parents. À ce moment là, elle héritera de 50% de leur parts (37.5%). Est-ce que, comme on est en SCI elle ne pourra pas nous forcer à vendre ? Et quels seront ses droits sur le bien immobilier ? et dans la SCI ? Pourra-t-elle exiger un loyer de la part de ceux qui vivent sur le terrain ? pourra-t-elle exiger une part des revenus issus du terrain (location de gîtes, maraichage, accueil de personnes âgées) ? Pourra-t-elle exiger d'habiter sur place ?
- Quels sont les droits de ceux qui habitent sur le terrain avoir de part dans la SCI ? En particulier s'ils ne payent pas de loyer ?
- si l'on fait du maraichage, doit-on un loyer à la SCI, ou à quelqu'un ou peut-t-on exploiter le terrain "gratuitement" ? même question pour les autres activités ?

Nous avons encore pleinnnnns d'autres questions, mais plutôt en termes de fiscalité et autres, donc pas c'est pas forcément ici que j'aurais les réponses :D

Merci d'avance à celui ou celle qui aura la gentillesse de passer du temps à nous répondre !

MM

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés