



financement de travaux d'un bien ne m'appartenant pas

Par **bluefish**, le **12/10/2009** à **14:47**

Bonjour,

Je vis chez mon ami qui est propriétaire de sa maison et de son terrain. Il est divorcé et a un petit garçon en garde alternée. Nous attendons un autre petit garçon pour fin novembre et avons décidé d'agrandir la maison. Je souhaite financer ces travaux. Nous ne sommes ni mariés, ni PACSE. En cas de décès de mon conjoint, je souhaite récupérer mon apport et ne pas être mise dehors du jour au lendemain par les héritiers; en cas de séparation, je souhaite également récupérer mon apport revalorisé sans avoir besoin d'aller devant les tribunaux. On nous a parlé de testament et de reconnaissance de dettes à transmettre au centre des impôts, de mariage sous contrat, de Pacs avec indivision, d'achat d'une part de la maison, de SCI... D'autre part, il faut aussi que je puisse, dans l'avenir, obtenir des crédits de ma banque me permettant d'améliorer l'habitation. Quelle est la solution la plus simple à mettre en oeuvre, la moins onéreuse aujourd'hui et dans l'avenir en cas de problèmes?

Merci.

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **15:19**

Bonjour.

La création d'une SCI semble être une bonne réponse à l'ensemble des différentes questions que vous posez -et en tous cas la plus simple.

Constituée au capital de la future valeur de la maison améliorée, votre ami apporterait l'immeuble actuel, et vous les sommes correspondant aux améliorations.

L'un des avantages de cette formule, est que le rapport "maison apportée / fonds pour l'amélioration", proportionnel au nombre de parts réparties à l'origine, restera constant quelle que soit l'évolution de la valeur de la maison aménagée.

La SCI serait donc propriétaire, ce qui diminuerait pour vous les risques d'expulsion en cas de décès de votre ami, puisque votre fils serait, par succession, propriétaire de la moitié des parts.

Il sera d'ailleurs possible à votre ami d'augmenter la vocation successorale de votre enfant commun (une fois né) par testament, dans la limite de la quotité disponible.

Pour la "sortie", une simple cession de parts aux autres associés; ou au contraire, le rachat de leurs parts.

Pour l'obtention des crédits, la SCI peut offrir la maison en garantie.

La question peut être creusée plus avant.