



Constructions sur un terrain loué nu

Par **drone51**, le **31/05/2020** à **20:15**

Bonjour,

Mon frère (61 ans) s'occupe de ma mère (85 ans) depuis plusieurs années sans rémunération particulière.

Ma mère (usufruitière) et moi (nu-propiétaire), mettons à sa disposition un terrain qui jouxte sa maison via un bail 9 ans sur lequel nous l'avons autorisé à construire une piscine et un locatif dont elle percevra les fruits et aura la jouissance jusqu'au terme du bail (renouvellement compris), sa vie durant. Une clause d'accession pour le bailleur est prévue au bail. De la même manière une clause de sous-location est autorisée qui permettra au preneur de percevoir les loyers générés par le locatif avec la piscine. Une autorisation expresse de réaliser ces travaux lui a été remise.

Le bail prévoit un loyer très modeste (500 €/an) à déclarer au titre des revenus fonciers permettra de compenser les travaux réalisés.

Dois-je prendre d'autres dispositions afin que ce montage ne soit pas requalifié en libéralités et ne puisse être remis en question si décès prématuré de mon frère ?

La formule du bail "location de terrain nu" est-elle la bonne ?

Y-a t'il d'autres précautions à prendre pour éviter la notion d'abus de droit et être parfaitement en règle vis à vis de l'administration fiscale ?

Merci par avance pour vos conseils.

Par **beatles**, le **31/05/2020** à **20:38**

Bonsoir,

Les conseils vous seront donnés par le notaire dont c'est une obligation pour l'efficacité de l'acte.

Votre montage est plutôt bizarre !

Cela ressemblerait à un mix d'usufruit (voir les neuf ans de l'article 595 du Code civil :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGITEXT000006070721>

) et de bail emphytéotique (dix-huit ans minimum : <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/emphyteose.php>).

Cdt.

Par **drone51**, le **02/06/2020 à 23:52**

Ma mère est usufruitière et moi je suis nu-propriétaire de la maison (RP de ma mère) et du terrain concerné par les travaux à engager par mon frère.

La maison de ma mère comme le terrain me reviendront en PP au décès de ma mère avec l'extinction de l'usufruit.

La maison de mon frère jouxte la maison de ma mère ainsi que le terrain objet des travaux. Nous sommes voisins donc.

L'objectif principal étant de permettre à mon frère de profiter et d'user de ce bout de terrain, sa vie durant.

Le premier montage évoqué est une proposition de montage. Rien est fait.

J' étudie aussi l'option d'une reconnaissance de dettes pour les travaux réalisés par mon frère et un bail (loyer modeste) dont il serait le preneur , avec sous-location autorisée lui permettant de percevoir les fruits du locatif en paiement de la reconnaissance de dettes.

Un troisième avis notarial m'a suggéré un montage avec bail à construction 30 ans et interposition de société civile.

C'est parce que c'est tarabiscoté, que j'ai besoin de clarifier mes idées pour ne pas m'aventurer sur des sentiers tortueux.

Merci de bien vouloir me dire votre avis, de simplifier le montage et le rendre non contestable sur un plan civil et fiscal.

Par **Tisuisse**, le **03/06/2020 à 06:07**

Bonjour,

Seule solution, déjà proposée par beatles => voyez votre notaire qui trouvera, avec vous, votre mère et votre frère, la meilleure solution légale acceptable par tous.

Sachez, par ailleurs, qu'une construction sur le terrain d'autrui appartient au propriétaire dudit terrain, même si celui qui a financé cette construction est une autre personne. Cela pourrait donc poser des problèmes de succession au décès de votre mère.

Par **beatles**, le **03/06/2020** à **15:55**

L'explication est certes succincte mais elle n'en est pas moins claire quant aux problèmes qu'une telle situation poserait (article 555 du Code civil) ce qui suffit à alerter l'intervenant.

En revanche votre « correction » aurait dû être suivie par l'explication de ce qu'est un droit de superficie (<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/droit-de-superficie.php>) ; puis il aurait fallu expliquer ce qu'est un bail à construction (<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/bail-a-construction.php>), qui, au vu des critères fournis par l'intervenant, correspond mieux qu'à un bail emphytéotique (<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/emphyteose.php>), .

Par **Visiteur**, le **03/06/2020** à **18:15**

Bonjour

Au décès de votre mère, vous deviendrez pleinement propriétaire, si vous souhaitez que votre frère continue à en profiter "sa vie durant", du terrain, vous devrez simplement lui en accorder l'usage.