Image not found or type unknown

SCI, "prêt à usage", airbnb...

Par **LaCollina**, le **17/02/2023** à **16:42**

Bonjour,

Questions juridiques bien complexes pour moi, où je ne trouve pas d'informations ultra-fiables.

En gros je possède un bien immobilier via une SCI (99% moi, 1% ma mère).

J'ai un commodat (= prêt à usage) entre la SCI et moi.

La SCI n'a pas le droit de louer en meublé (parce que c'est considéré comme étant une activité commerciale et non civile).

Mais moi en tant que particulier, si j'étais propriétaire de la maison, j'ai le droit.

La question est : le commodat (prêt à usage) me donne le droit d'user de la maison comme je l'entends a priori.

Est-ce que ça me donne le droit, notamment, d'avoir une activité commerciale non professionnelle, comme la mettre sur AirBNB par exemple ? Avec bien sûr une déclaration des revenus sur mon IR comme si j'étais propriétaire de la maison en tant que personne physique.

Il existe des prêts à usages permettant à une entreprise d'exercer son activité commerciale dans un local qui lui est prêté, donc pour moi, en tant que particulier, je devrais avoir le droit d'exercer une activité commerciale d'accueil de groupes ou chambre d'hôte sur le lieu.

Je viens de perdre la moitié de ma fortune avec un avocat pendant 30 minutes de consultation, ça n'a rien donné d'intéressant, je suis bien paumé...

Je précise que la SCI n'a aucun emprunt, donc aucune dépense ; que toutes les dépenses liées à la maison (y compris les travaux d'amélioration) sont portées par moi en tant que personne physique habitant sur le lieu. En bref, aucun créancier ne pourra m'attaquer pour abus de bien social ou autre.

Je précise aussi être au courant que normalement une "sous-location" ne peut pas être supérieure au tarif de la location, mais je doute très grandement être dans ce cas de figure (un prêt à usage est plus large qu'un bail, même si ses limites ne sont pas clairement

définies).

Merci par avance pour toute aide juridique à ce sujet !

Bonne journée,

Olivier

Par **Marck.ESP**, le **17/02/2023** à **16:53**

Bonjour

Un prêt a usage interdit le transfert de detention en principe le preteur donne profit au seul emprunteur signature du contrat car confier la chose a un tiers pour qu il en jouisse a son tour constituerait un abus.

A mon avis, cette opération reste possible si le contrat de commodat l'autorise, d'autant plus que la SCI vous appartient à 99%, ce qui écarterait le risque que l'opération soit requalifiée en donation déguisée

Par **LaCollina**, le **17/02/2023** à **17:02**

Bonjour Marck.ESP et merci pour cette réponse !

Je me disais que pour des courts séjours, avec une date de fin définie, il n'y avait pas vraiment "transfert de détention", mais je ne saurais dire. Je trouve que le prêt à usage immobilier est assez mal documenté pour un novice comme moi.

J'ai un article qui dit :

"Le prenent s'engage à n'utiliser les biens prêtés que pour l'usage suivant : mixte habitation et professionnel".

S'il le faut, étant effectivement détenteur très majoritaire de la SCI, je peux faire un avenant au contrat sous seing privé...

(Quel casse-tête !)

Merci encore pour la réponse.

Par **Pierrepauljean**, le **17/02/2023** à **18:31**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bonjour

je sais ien que ce n'est pas votre question, mais pourquoi avez vous choisi d'acquérir ce bien avec une SCI ?

Par **LaCollina**, le **17/02/2023** à **18:55**

@PierrePaulJean,

En très très gros, parce que j'avais un projet d'écolieu sur ce lieu. Donc une propriété et vie collective avec d'autres hippies aux cheveux longs, qui se sentiraient tous un peu propriétaires et donc engagés dans une lutte commune pour le bien et l'amour.

Donc on a acheté à deux au départ, en se disant que la SCI était le meilleur outil pour permettre une propriété collective. Sans ressentir à l'avance toutes les m***** que ça allait impliquer (notamment avec la Prime Renov, mais aussi maintenant avec toute activité commerciale).

Et puis, la dure réalité faisant, il se trouve que là je suis seul pour une durée indéterminée sur ce grand lieu, et que j'ai besoin de le remplir un peu ; la location meublée est une des solutions pour avoir un peu de vie au milieu de ma forêt. Et je suis bloqué dans mon appareil juridique, sauf à transformer la SCI en autre chose... :(

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés