



Convention occupation ou autre

Par **ROSEAD**, le **05/03/2009** à **12:01**

Bonjour,

Je cherche la meilleure solution à cette situation : mon concubin a sa résidence principale en hlm qu'il souhaite conserver par mesure de sécurité : en meme temps, il réside chez moi (jai eu un appartement par donation de mes parents) mais ne dispose d'aucun droit ni titre : bien entendu le PACS aurait été l'idéal mais la déclaration de domicile principal doit etre faite .. aux impôts ce qui est alors incompatible avec une location hlm puisqu'on doit fournir tous les ans sa déclaration d'impôts ...

faire un acte devant le notaire soit un droit d'usage et d'habitation (et un testament en cas de décès pour qu'il puisse bénéficier du bien) couterait eniron 17.000 eur puisqu'il s'agit d'un droit d'usage partagé basé sur la valeur de l'appartement

quelle serait la meilleure solution ? constituer une SCI ? dans quel but ?

merci

Par **Upsilon**, le **06/03/2009** à **10:56**

Bonjour et bienvenue sur notre site.

Je rappelle que nous sommes ici pour répondre à vos questions, mais aussi pour vous conseiller sur la meilleure des solutions au regard des risques et au regard d'aspects qui pourraient vous échapper. Vous semblez parler de monter une SCI etc... juste pour que votre ami puisse continuer de "garder une sécurité". En termes traduits, vous êtes en train de dire que vous seriez prête à perdre la propriété de votre bien immobilier alors que votre ami n'est pas prêt visiblement à prendre le "risque" de quitter son HLM "au cas où" ? Et vous, votre "au cas où", ne l'oubliez pas ! Ne prenez surtout pas de décision quant à la propriété de votre

bien ! Pour cette raison, exit la SCI.

Revenons en à des possibilités plus plausibles. A mon sens se posent deux questions dans votre post:

1° Le cadre juridique de son emménagement chez vous: Lui assurer des droits sur votre bien, etc....

2° Que se passerait-il s'il vous arrivait quelque chose, par rapport au bien immobilier?

[s]1° Organisation de votre vivant: [/s]

A mon avis, cette question est inutile, voire dangereuse pour vous (vous même, non votre couple). A quoi bon donner un cadre juridique à son emménagement chez vous ? Il habite chez vous, comme des millions de concubins habitent chez leur compagnon. Pourquoi vouloir prendre des précautions supplémentaires ? Et sur quoi ?

Prendre des précautions supplémentaires sur son droit à demeurer chez vous? Tant que tout se passe bien il n'en a pas besoin. Si un jour vous veniez à vous séparer, ces droits vous seraient préjudiciables à VOUS, propriétaire de VOTRE appartement.... A mon avis donc inutile et dangereux.

Surtout, ne donnez aucun droit de propriété sur votre immeuble en l'état actuel des choses... Je me permets de dire quelque chose qui ne me regarde sûrement pas, mais tant pis... Cette personne ne veut pas "lacher" un HLM "au cas où", mais vous êtes déjà prête à lui céder une part de propriété de votre immeuble ? Vous faites ce que vous voulez de votre bien, mais réfléchissez bien aux conséquences surtout vue sa position...

Donc, en définitive et concernant la question du "droit et titre" sur VOTRE immeuble, eh bien une seule chose à dire: "c'est l'jeu ma pauv' Lucette". Il vit chez vous, vous vivez en couple, mais l'immeuble est à vous. N'allez pas chercher plus loin, tant que les choses vont bien ça ne pose pas de difficulté et ça ne doit en poser AUCUNE entre vous. Mais si les choses devaient se compliquer, vous seriez bien contente de ne pas avoir cédé de droits sur votre immeuble. Pensez y bien avant de vous hâter dans une décision de la sorte.

Il ne faut pas toujours chercher à donner un cadre juridique à tout, notamment parceque chaque cadre juridique a aussi ses inconvénients.

[s]2° Les précautions en cas de décès:[/s]

La principale question, et à mon avis la plus pertinente, est celle du devenir de votre bien immobilier s'il vous arrivait quelque chose. Vous semblez vouloir faire en sorte que votre ami puisse rester dans votre immeuble, voire lui en transférer la propriété en cas de décès?

(Une mauvaise langue dirait: Parfait, il a conservé son HLM "au cas où", autant qu'il s'en serve!).

Pour ce qui est du devenir du "compagnon survivant", il n'y a pas des centaines de solutions: Soit le PACS, soit le mariage, soit un testament.

Le testament:

La pire des solutions. Si vous léguiez votre immeuble à votre ami, sans être mariée ou pacsée avec lui, il devra verser à l'état 60% de la valeur de la maison pour pouvoir en acquérir la propriété.

Le PACS:

C'est la solution alternative: Votre ami pourrait résider un an après votre décès dans l'immeuble sans en être propriétaire. Passé ce délai, l'immeuble reviendra à son propriétaire, que vous aurez soit désigné par testament (avec les frais fiscaux en conséquence), soit à

vos héritiers du fait de la loi à défaut de testament.

Cette solution est bloquée par la volonté de conserver le HLM "au cas où".

Le mariage:

Meilleure solution: Vous disposerez d'outils juridiques puissants et efficaces pour transmettre votre bien à moindre coût à votre ami. Mais également bloqué par le HLM.

La SCI:

A mon sens hors de question: Cela revient à vous déposséder de votre immeuble, ce qui est un risque excessif en l'état des choses. La SCI est un bon outil de transmission de patrimoine pour des couples stables depuis de nombreuses années, ou pour acquérir un bien ensemble.

A mon sens, la véritable question, avant même de savoir comment organiser la situation, est de savoir s'il convient de l'aménager.... Vous avez mon opinion, si malgré tout vous souhaitez vous lancer dans quelque chose, je vous répondrai au mieux concernant les démarches et les conséquences.

Mais ne perdez pas de vue que cette personne s'accroche à un HLM "au cas où", et que vous êtes prête à perdre certains droits sur un logement qui vous appartient alors même que ce n'est pas nécessaire. Je pense que la base de votre problème vient de là.

Cordialement,

Upsilon.