



## Construction sur un terrain d une maison avec 2 appart /2 prorio

Par **stg67**, le **16/12/2010** à **13:55**

Bonjour,

Ma mère et moi avons décidé de construire sur mon terrain (ou g déjà ma maison principale)  
une maison d habitation avec 2 apparts

lot1 un duplex pour elle à l'étage

lot2 un appart, ou dépendance ou local pro, non determiner encore pour ma part  
+ copropriété partagé pour les lieux de passage,parking et local poubelle.

nous avons signé un contrat de construction collective (entre particuliers) indiquant :

\*2 maitres d ouvrage et moi comme maitre d'œuvre...

\*les lots

\*un cout forfaitaire pour sa partie de la construction  
environ 60% du cout final (ferme et définitif)  
et tout le reste a ma charge ( 40% + terrain + "MO"avec un lot2 inferieur au lot 1)

\* il est aussi stipulé que je resterai le seul propriétaire de mon ancien terrain avec ma maison dessus

La nouvelle maison ayant un accès directe sur rue , il ni a pas de droit de passage

éventuellement sur mon terrain.

Les travaux ayant commencé et les liquidités ce faisant plus rare

ma mère demande un crédit un sa banque ( accord et simulation de principe fait il y a des mois) elle a les revenu nécessaire et une solide garantie foncière

Bref maintenant au moment de l'émission de l'offre la banque:

refuse le crédit sous prétexte quelle n'est pas officiellement ou ne sera pas officiellement la propriétaire du lot  
prestextant la loi du sol : si une maison est construite elle appartient forcément au propriétaire du terrain???

et demande qu'on cède devant notaire le lot1 le bien qui n'est pas encore construit- achevé et refuse donc de faire l'offre  
( depuis quand signe t-on une cession de propriété avant la vente-construction du bien et son financement ?)

Du coup nous nous engageons à signer un avenant stipulant un engagement de cession du droit de la propriété en l'état futur d'achèvement du lot1

qui sera ratifié par notre notaire le jour de la fin des travaux comme un VEFA et du paiement ( chose que nous voulions d'office faire pour éviter tout problème d'héritage ou de donation caché )

mais la banque persiste et demande que l'appartement soit VENDU, plus simple pour eux. ce qui impliquerait qu'on paye une TVA à 20% + des droits en plus + voir un impôt sur les plus values alors que la TVA a déjà été payée à l'entreprise ?

du coup nous sommes bloqués plus de financement plus de travaux

Merci de nous faire part de vos avis / des suggestions ?  
et de nous dire les frais à prévoir d'une cession gratuite du lot1 que nous n'avons pas payé ni construit pour nous  
MERCI

**Par mimi493, le 16/12/2010 à 14:00**

La cession gratuite ne sera pas acceptée par les impôts.

Amha, je dirais de monter une SCI puisque manifestement, vous allez louer.  
Incluez une clause de tontine (attribution hors succession au survivant des associés en cas de décès de l'autre), comme ça vous resterez propriétaire de tout et avoir une personne morale pour gérer tout ça est une bonne chose.

Voyez avec la banque, s'ils accorderaient le prêt à la SCI.

Par **stg67**, le **16/12/2010** à **15:06**

mais je peux céder quelque chose que je n'ai pas construit ou payé?  
qui n'existe pas encore ? valeur donc 0 €?

et qui pour moi ne n'appartient pas?

cela fait bizarre, pour les impôts je cède quoi au final  
la totalité de son bien ? 60% comme pour une vente alors que paiement pour cette  
acquisition / vente = 0 ?

Pour moi la cession et que je renonçais (hors héritage) à demande un jour cette propriété par  
droit du sol?

mais l'argent injecté par ma mère pour son habitation principale dedans ...  
est alors assimilé à une donation ?

Par **mimi493**, le **16/12/2010** à **15:12**

Allez voir un notaire pour qu'il vous explique la SCI (votre mère aura des parts, donc elle ne  
donne rien, vous avez des parts, vous ne donnez rien, reste à déterminer le pourcentage de  
chacune) et vous donne d'autres solutions possibles.

Par **stg67**, le **16/12/2010** à **17:34**

Merci pour votre réponse

dans ce cas la je suppose qu'il n'y a plus de prêt à t% Zero possible  
et comment on c ce qui appartient à qui ?

Le bâtiment crée :

Lot2 le mien

pour moi c' une annexe , certainement un futur local prof, peut être ou pas une location, la  
question ne se pose pas vraiment encore

par contre le lot1 est clairement la futur et premier résidence principale de ma mère, elle  
voulait ce rapprocher de ces petits enfants et pour ces vieux jours (bon elle n'a que 60 ans )  
éviter la MDR le plus longtemps possible...

[s]

La tontine déshériterait mes héritiers et mon frère, Non?[/s]

**La cession gratuite ne sera pas acceptée par les impôts.**

cela coûterait combien ?

part de ma mère 15000 soit (125.000+25000 de TVA1 )

- le cout globale de la TVA dépenses?  
lors de la construction 160.000€ (dont 32k€ de TVA2) hors travaux (main oeuvre) que  
j'effectue moi même a auteur de 90k€ =  
du coup c les impôt qui ne doivent de l' argent LOL TVA2-TVA1 =7000€  
cela payera les droit de mutation ...  
Le but du jeux n'était pas de faire des plus valus mais de construire a deux a moindre frais ....

Mais bon

Par **mimi493**, le **17/12/2010** à **13:25**

Allez voir un notaire pour qu'il vous conseille