Achat bien immobilier

Par billy67

je souhaitais acheter un petit appartement à mon fils handicapé de 34 ans afin qu'il puisse, dans un premier temps le louer (tant qu'il vit avec nous), puis y habiter lorsque nous ne serons plus là. Je précise que c'est mon fils qui financerait le bien à 80% avec l'argent gagné à l'ESAT et son allocation handicapé. Le notaire m'a déconseillé cette achat. Comme nous voulons vendre notre maison pour acheter un appartement, il m'a conseillé de faire une SCI familiale avec ma fille et mon fils handicapé. D'après lui, cela protégerait mieux les intérêts de mon fils, à notre mort. Je n'ai pas bien compris pourquoi ce serait plus intéressant pour mon fils de ne pas avoir de bien immobilier propre et pourquoi c'est plus intéressant de faire une SCI, pouvez vous m'éclairer?
Merci

Par TUT03

Bonjour

qui est le tuteur de votre fils ?

l'achat en vue d'un investissement doit être réfléchi, avez vous (le tuteur a t il) des compétences en matière de gestion immobilière ?

le plan d'investissement doit démontrer (au juge des tutelles) l'intérêt de votre fils (revenus nets avérés, avantages fiscaux) et présenter des garanties (loyers impayés notamment)et vous devez présenter l'usage qui sera fait des revenus locatifs (placement?)

OFF : je ne vois pas l'intérêt d'une sci (pour personne) mais cela n'engage que moi, je ne suis pas du toute objective sur la question

---
Par yapasdequoi

Bonjour,

Acheter un bien pour le louer est soumis à d'énormes aléas : impayés, dégradations, squat, taxations, etc.
Et selon les cas on ne retrouve même pas son capital quand on veut vendre au bout de quelques années.

C'est un placement qui n'est pas meilleur que certains placements à risque, et nécessite une compétence pour le gérer ... ou alors vous en confiez la gestion à un pro ce qui diminue d'autant la rentabilité.

Ensuite il faut une équité vis-à-vis de vos autres enfants, même si vous voulez avantager votre fils, afin d'éviter les litiges lors des successions.

Ecoutez votre notaire !

Par janus2

je souhaitais acheter un petit appartement à mon fils handicapé de 34 ans

Bonjour,
Il faut se méfier de cette formulation. si vous achetez cet appartement, il vous appartiendra et non à votre fils. Pour qu'il appartienne à votre fils, il faudra lui en faire donation après l'achat ce qui représente des frais supplémentaires. Vous pouvez aussi lui faire donation du prix de vente et c'est lui qui achètera le bien, les frais peuvent être moindre.

Par TUT03

En effet, pour ma part, j'avais compris que c'est votre fils qui en achèterait et serait propriétaire, les réponses varient donc en fonction du sens de votre question

---
Par Isadore

Bonjour,

C'est au notaire qu'il faut demander des précisions.

e précise que c'est mon fils qui financerait le bien à 80% avec l'argent gagné à l'ESAT et son allocation handicapé.
Si pars du principe que votre fils sera propriétaire (puisque vous n'avez évidemment pas le droit de prendre son argent pour acheter un bien qui vous appartiendra) :
- vous feriez donc une donation de 20 % du prix d'achat à votre fils s'il est seul propriétaire
- vous seriez en indivision avec votre fils si vous achetez avec lui.

A votre mort, il y a un risque qu'il doive dédommager sa s?ur si vous ne laissez pas assez de biens pour qu'elle ait sa part (si donation). S'il y a indivision, sa s?ur sera en droit d'en demander la sortie, et donc de forcer la vente aux enchères. Il lui devra aussi une indemnité d'occupation.

Mon hypothèse est qu'il pense possible de rédiger des statuts de SCI protecteurs pour votre fils.

Par yapasdequoi

A savoir : rédiger des statuts de SCI n'est pas gratuit.
Est-ce utile ? C'est vous qui voyez...

Par Pierrejacques11

Bonjour, au moment de la vente de la maison, pourquoi ne pas attribuer une partie de la somme à votre fils afin qu'il ait un apport pour l'achat de son appartement (via une donation partage), puisque vous dites qu'il est en mesure d'en financer une partie grâce a ses revenus. Après, nous ne connaissons pas la gravité de ce handicap et si cela lui empêche de contracter un crédit.

Il est difficile de contester les réponses du notaire car il a une vision plus globale du dossier.

Je partage par contre a priori les réserves concernant la création d'une SCI, même sans connaître les détails de votre situation.

Par Rambotte

vous feriez donc une donation de 80 % du prix de vente à votre fils s'il est seul propriétaire
Je dirais plutôt une donation de 20%, puisque il est dit que le fils finance à 80% ?
Et puis ce n'est pas un % du prix de vente du bien de la mère, mais un % du prix d'acquisition du futur bien.

Par Isadore

Oui, exact, j'ai corrigé.

A noter que si ce notaire ne fournit pas d'explications claires, rien n'interdit de consulter un autre notaire plus pédagogue. Mais un notaire normalement constitué ne devrait pas refuser de vous réexpliquer son raisonnement.

En ayant juste les éléments que vous fournissez, je ne vois pas d'intérêt évident pour une SCI. Mais comme dit ci-dessus, le notaire a le dossier, lui.