



Location a titre gratuit, droit familial, immobilier

Par Visiteur

En 1998, j'ai achete une maison, j'avais 18 ans. Je l'ai achete avec a un emprunt. Il m'a ete accorde grace a un apport, que mes parents ont finance.

Cette maison etait destinee a la famille: mes parents, mon frere et moi-meme, nous vivions dedans. Mes parents ont rembourse les annuites d'emprunt jusqu'en 2002.

Depuis cette date, je ne vis plus dans la maison. Pour des raisons familiales, je remboursais l'emprunt et mes parents ont continue a habiter dans la maison, a titre gratuit.

En juillet 2009, j'ai finalement rembourse l'emprunt.

Entre temps, la relation avec mes parents s'est deterioree.

Aujourd'hui, je souhaite me debarasser de cette maison.

Comment puis-je faire?

1- Vendre la maison?

Un de mes parents est desormais reconnu handicape depuis 2006, il percoit la prestation de compensation du handicap (PCH).

Est-il donc possible de les faire partir dans le cas d'une vente, malgre ce handicap?

Aussi, ont-ils acquis des droits depuis 2002, en tant que locataires a titre gratuit?

2- Donation?

Pouvez-vous m'indiquer les consequences fiscales et patrimoniales.

3- Vendre la maison a mes parents a un prix reduit?

3- Autre option?

Merci.

Par Visiteur

Bonjour,

1- Vendre la maison?

Un de mes parents est desormais reconnu handicape depuis 2006, il percoit la prestation de compensation du handicap (PCH).

C'est tout à fait possible. Officiellement, faute de paiement effectif d'un loyer, l'argent qui vous a été donné régulièrement par vos parents sera assimilé à une donation.

Vos parents ne bénéficient donc pas d'un pail mais d'un prêt à titre gratuit. A ce titre, il est possible de résilier ce prêt par simple envoie d'une mise en demeure préalable de quitter les lieux, idéalement signifié par huissier.

S'ils refusent de quitter le logement, vous, ou les nouveaux propriétaires devront alors procéder à une expulsion.

2- Donation?

Pouvez-vous m'indiquer les consequences fiscales et patrimoniales.

Tout l'argent que vous avez reçu de vos parents sera très probablement assimilé à une donation. Tant que le fisc ne s'intéresse pas à l'opération, aucun soucis d'ordre fiscal. Dans le cas contraire non plus d'ailleurs puisqu'en tant qu'enfant, vous bénéficiez d'un abattement de plus de 150 000 euros.

Pour les conséquences d'ordre patrimonial, si vous n'avez aucun frère et s?ur, pas de soucis.

Vendre la maison a mes parents a un prix reduit?

A vous de voir mais effectivement, ce serait la solution la plus juste tant pour vous que pour vos parents.

Très cordialement.

Par Visiteur

Precision...

je suis confus quand vous mentionnez l'argent qui m'a été donné régulièrement. Parlez-vous de l'apport que mes parents m'ont avancé ou des mensualités d'emprunt qu'ils ont payé entre 1998 et 2002? ou des 2?

Aussi, quand vous dites "pail", que voulez-vous dire?

Le statut 'handicapé' de l'un de mes parents (un des locataires en fait) n'aurait pas d'influence, je croyais qu'il était difficile d'expulser une personne handicapée. Non?

Est-ce que mes parents ont acquis des droits en tant que locataires à titre gratuit depuis 2002?

Si je leur vends la maison à un prix réduit, est-ce que le fisc peut considérer que la transaction est une donation déguisée?

Merci.

Par Visiteur

Officiellement, faute de paiement effectif d'un loyer, l'argent qui vous a été donné régulièrement par vos parents sera assimilé à une donation.

A quelle règle de droit/loi faites-vous référence?

Par Visiteur

Bonjour,

je suis confus quand vous mentionnez l'argent qui m'a été donné régulièrement. Parlez-vous de l'apport que mes parents m'ont avancé ou des mensualités d'emprunt qu'ils ont payé entre 1998 et 2002? ou des 2?

Pourquoi confus? J'ai jamais dit qu'il y avait une quelconque illégalité. Juste que si les mensualités et même l'apport, n'ont pas fait l'objet d'une déclaration fiscale de donation, alors cela est susceptible de redressement sous de grosses réserves mentionnées plus haut.

Aussi, quand vous dites "pail", que voulez-vous dire?

Oups, erreur de frappe. Je voulais dire "bail". Je suis à mon tour confus.

Le statut 'handicapé' de l'un de mes parents (un des locataires en fait) n'aurait pas d'influence, je croyais qu'il était difficile d'expulser une personne handicapée. Non?

Cela n'a en effet pas d'influence sur son statut de "locataire" ou d'"emprunteur à titre gratuit". Cela complique en effet l'expulsion mais les arguments n'ont rien de juridique.

Une expulsion par "la force" nécessite l'accord du préfet et l'ordre du juge du tribunal d'instance. L'expulsion d'une personne handicapée, encore plus dans un cadre familial, peut effectivement compliquer la procédure. Et pour cause, il n'est pas facile d'assumer la décision de l'expulsion d'un handicapé.

Est-ce que mes parents ont acquis des droits en tant que locataires à titre gratuit depuis 2002?

Un emprunteur à titre gratuit n'a aucun droit acquis sur le logement.

Si je leur vends la maison à un prix réduit, est-ce que le fisc peut considérer que la transaction est une donation déguisée?

Il ne faut pas confondre le prix de vente, et le prix figurant dans la déclaration des droits de mutation établie par le notaire. Pour éviter tout type de problème, il est fréquent d'indiquer la valeur réelle du bien dans la déclaration destinée aux impôts, et d'indiquer la valeur que vous voulez obtenir (donc un prix inférieur ici) dans l'acte de vente.

En tout état de cause, les impôts sont dus par l'acquéreur.

A quelle règle de droit/loi faites-vous référence?

C'est compliqué.

L'article 12 du Code de procédure civile donne au juge le pouvoir de donner à un acte juridique sa véritable qualification. Un bail se définit comme la remise d'une chose en contrepartie d'un loyer. Un prêt se définit comme la remise d'une chose à titre gracieux.

Ici, aucun contrat de bail n'a été établi. Vos parents ne vous ont jamais versé le moindre loyer.

Tout laisse donc à penser que vos parents ont bénéficié d'un prêt.

En revanche, ils ont pris en charge l'emprunt, tout du moins une partie. IL s'agirait donc ici d'une donation dite "indirecte".

On aurait donc non un bail, mais bien deux actes juridiques distincts:

-Un prêt.

-Une donation indirecte.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces précisions, je commence à y voir plus clair, je pense.

Tout d'abord, je tiens à préciser ma pensée sur le terme confus de mon message précédent: en effet, je ne voyais rien d'illégal là dedans, au contraire. En fait, je n'étais pas sûr de savoir si vous faisiez référence à l'apport, aux mensualités ou aux 2. Apparemment il s'agit bien des 2.

Si je vous suis bien, mes parents ont donc bénéficié d'un prêt à titre gratuit. Il s'agit donc d'un prêt de maison? Aucun bail n'a en effet été signé, en revanche je me souviens faire une attestation confirmant leur hébergement à titre gratuit.

Si je souhaite donner cette maison à mes parents, afin de me débarrasser de la maison, dois-je les consulter et/ou obtenir leur accord?

{citation- Un emprunteur à titre gratuit n'a aucun droit acquis sur le logement}

Des problèmes d'humidité commencent à toucher la maison. Est-ce que mes parents, en tant que locataires à titre gratuit, peuvent me menacer/m'obliger pour faire ces travaux, en faisant une demande auprès du préfet ou autre?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je vous suis bien, mes parents ont donc bénéficié d'un prêt à titre gratuit. Il s'agit donc d'un prêt de maison? Aucun bail n'a en effet été signé, en revanche je me souviens faire une attestation confirmant leur hébergement à titre gratuit.

Oui, c'est bien le prêt d'une maison. L'attestation d'hébergement à titre gratuit tend d'ailleurs à confirmer cette hypothèse.

Si je souhaite donner cette maison à mes parents, afin de me débarrasser de la maison, dois-je les consulter et/ou obtenir leur accord?

La donation d'un bien immobilier doit se faire devant notaire et dans la mesure où elle entraîne des frais (notaire, impôt) pour vos parents, ils doivent nécessairement être d'accord. Cela étant, ce serait un beau geste de votre part.

Des problèmes d'humidité commencent à toucher la maison. Est-ce que mes parents, en tant que locataires à titre gratuit, peuvent me menacer/m'obliger pour faire ces travaux, en faisant une demande auprès du préfet ou autre?

Non car justement, ils ne sont pas locataires mais bien emprunteurs. Vous n'avez aucun devoir à leurs égards.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci une nouvelle fois pour ces éclaircissements.

Mis à part la vente ou la donation, existe-t-il d'autres options ou je peux me libérer de mes responsabilités de propriétaire? C'est-à-dire que je reste le propriétaire, mais mes parents seraient désormais responsables, au regard de la loi, du bien immobilier, et donc libres de faire ce qu'ils veulent dans la maison, sans avoir à me consulter.

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mis à part la vente ou la donation, existe-t-il d'autres options ou je peux me libérer de mes responsabilités de propriétaire? C'est-à-dire que je reste le propriétaire, mais mes parents seraient désormais responsables, au regard de la loi, du bien immobilier, et donc libres de faire ce qu'ils veulent dans la maison, sans avoir à me consulter.

Un usufruit peut être très intéressant. L'usufruitier dispose de droits très importants sur le bien jusqu'à son décès. Ce sont eux qui seraient redevables de la taxe d'habitation et de la taxe foncière. Ils auront une grande liberté dans la gestion du bien. Cela coûtera moins cher qu'une vente ou une donation sur un plan fiscal.

Enfin, vous pourrez récupérer le bien au décès de vos parents. Ce serait ici une excellente solution.

Très cordialement.

Par Visiteur

L'usufruit est une solution intéressante en effet, cependant il semble que l'usufruitier (mes parents) est tenu aux réparations d'entretien, et les grosses réparations sont à la charge du nu-propriétaire (moi). Je ne souhaite pas une telle situation, car je ne veux plus être impliqué. Cette solution ne semble donc pas être idéale.

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'usufruit est une solution intéressante en effet, cependant il semble que l'usufruitier (mes parents) est tenu aux réparations d'entretien, et les grosses réparations sont à la charge du nu-propriétaire (moi). Je ne souhaite pas une telle situation, car je ne veux plus être impliqué. Cette solution ne semble donc pas être idéale.

Dans ce cas, il faut donner le bien ou le vendre. Il n'y a pas d'autre solution à mon sens.

Très cordialement.

Par Visiteur

Voici qui limite ainsi mes options.

Si je fais une donation, est-elle révocable?

En ligne directe, entre parents et enfants, j'ai pu lire qu'il existe désormais un abattement de 156,359 euros par bénéficiaire. La maison vaut moins de 300,000 euros. Est-ce que ça veut dire que mes parents n'auraient pas de droit de donation à payer?

Aussi, je n'ai pas d'enfants aujourd'hui, mais je compte en avoir dans les 2-3 années à venir. Est-ce que l'apparition d'un enfant peut avoir une incidence sur cette donation?

Même genre de question pour le mariage.

Par Visiteur

Bonjour,

Si je fais une donation, est-elle révocable?

En principe non. Les donations sont irrévocables sauf exceptions très graves et très limitées (exemple, vos parents vous frappent).

En ligne directe, entre parents et enfants, j'ai pu lire qu'il existe désormais un abattement de 156,359 euros par bénéficiaire. La maison vaut moins de 300,000 euros. Est-ce que ça veut dire que mes parents n'auraient pas de droit de donation à payer?

C'est exact. Il faudra en revanche payer les frais du notaire. Vous devez donc prendre contact avec ce dernier afin de connaître le coût exact de la donation.

Aussi, je n'ai pas d'enfants aujourd'hui, mais je compte en avoir dans les 2-3 années à venir. Est-ce que l'apparition d'un enfant peut avoir une incidence sur cette donation?

Conformément à l'article 960 du Code civil, il est possible de prévoir dans l'acte de donation, à condition de l'indiquer au notaire, une clause de révocabilité pour survenance d'enfant. Cela signifie que si vous avez des enfants, alors la donation sera annulée.

Cela étant, si vous êtes sûr de vouloir des enfants dans 3-4 ans et de vouloir récupérer la maison à ce moment là, autant ne pas la donner..

Article 960 du Code civil:

Toutes donations entre vifs faites par personnes qui n'avaient point d'enfants ou de descendants actuellement vivants dans le temps de la donation, de quelque valeur que ces donations puissent être, et à quelque titre qu'elles aient été faites, et encore qu'elles fussent mutuelles ou rémunératoires, même celles qui auraient été faites en faveur de mariage par autres que par les conjoints l'un à l'autre, peuvent être révoquées, si l'acte de donation le prévoit, par la survenance d'un enfant issu du donateur, même après son décès, ou adopté par lui dans les formes et conditions prévues au chapitre 1er du titre VIII du livre 1er.

Très cordialement.