



Locataires déclarer comme héberger à titre gratuit payant loyer

Par felixgilsanz

Bonjour,

Je vais contextualiser pour que les choses soient plus claires.

Le problème se passe dans une maison qui fut achetée il y a dix ans par un couple non marier.

La maison contient un RDC et un étage, l'étage servant à leur résidence principale, le RDC aux revenus locatifs, ce couple s'étant constitué en SCI pour rembourser le crédit de la maison.

Moi, fils d'un des deux propriétaires, je suis déclaré comme héberger à titre gratuit mais je donne une somme par mois, de bonne fois, et ce depuis avril 2021.

En Avril 2022 un des deux propriétaires quitte la maison et décide de ne plus payer les charges inhérente à celle-ci.

Le propriétaire restant me demande alors de payer une partie des charges locatives (électricité, eau, fioul) ainsi qu'une partie des impôts locaux, me menaçant de m'expulser si je ne le fais pas.

Ma question étant donc : Suis-je obligé de payer ces charges et, si non, quel serait le meilleur recours juridique pour lui interdire toute demande de ce genre.

Par Isadore

Bonjour,

Je pars du principe que vous pouvez prouver verser régulièrement cette somme d'argent.

Vous avez deux options.

- Considérer que vous êtes hébergé à titre gratuit et que la somme versée est une simple participation aux charges du logement ; dans ce cas, vous ne devez rien de plus, mais pouvez être mis à la porte à tout moment. Dès lors que le propriétaire décide de ne plus vous héberger, vous n'avez plus le droit d'occuper ce logement. Si vous continuez à la faire, vous pourrez être expulsé, et devoir une indemnité d'occupation (et payer les charges) au propriétaire le temps de la procédure.

- Soutenir que vous versez un loyer dans le cadre d'un bail verbal. Dans ce cas, votre bailleur peut régulariser les charges locatives sur trois ans, sous réserve de produire des justificatifs (ce qui peut poser problème s'il n'y a pas de compteurs distincts).

En tant que personne hébergée, vous avez uniquement les droits que vous attribue le propriétaire. En tant que locataire, vous avez des droits définis par la loi, mais devez payer loyer et charges locatives.

La stratégie à adopter dépend du statut que vous souhaitez (et pouvez) défendre.

Dans notre cas, le propriétaire semblant être une SCI, il faut voir qui au regard des statuts aurait le droit de vous autoriser à occuper ce logement. Si les deux actionnaires de la SCI ont ce pouvoir, la situation doit être soumise à un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Tout dépend de ce à quoi correspond la somme que vous versez chaque mois et à qui vous la versez.

Le propriétaire de votre logement est la SCI.

Si vous versez à la SCI une somme d'un montant qui serait supérieur aux seules charges correspondant à l'occupation du logement et qu'on pourrait assimiler à un loyer, vous pouvez revendiquer le statut de locataire mais, lors du renouvellement du bail, la SCI pourrait faire valoir une sous-évaluation manifeste du loyer afin de l'augmenter significativement.

Si, en revanche, vous ne versez que des charges liées à l'occupation du logement, vous n'êtes qu'occupant à titre gratuit et la SCI propriétaire peut mettre fin à tout moment à l'occupation en vous laissant un délai raisonnable. Dans les deux cas, vous n'avez de lien qu'avec la SCI et non avec l'un des deux propriétaires indivis. Il faut donc que ces deux indivisaires s'entendent à votre égard. Toutefois celui qui a quitté la maison et exige de votre part une participation financière est en droit de faire valoir ses droits sur l'immeuble ce qui pourrait avoir pour conséquence soit votre départ de la maison soit une évolution de votre statut vers celui de locataire payant loyer et charges locatives.

Par felixgilsanz

Pour tout vous dire, la personne ayant quitter la maison est ma mère, elle se dit lésée par mon beau-père puisque celui-ci ayant pris certaines décisions sans la consulter au regard des statuts de la SCI.

D'ailleurs elle me demande de lui verser le loyer à elle et non à mon beau-père qui est le gestionnaire principale de la SCI, ce que j'ai peur de faire surtout si cela peut inciter mon beau-père à me mettre dehors.

Par AGeorges

Bonjour Félix,

Pour ma part, je ne comprends pas bien les interventions précédentes.

La maison appartient à la SCI. Cette dernière a des statuts et un gérant, apparemment. Les problèmes liés à des conflits entre les deux actionnaires de la SCI ne vous concernent que modérément. Si j'ai bien compris, votre contribution était remise 'de la main à la main' à votre mère.

Les statuts de la SCI doivent préciser comment est gérée la répartition des charges entre les deux associés.

Donc votre beau-père doit réclamer à votre mère sa part de charges telle que définie par les statuts. Qu'elle habite là ou pas n'a, pour moi, pas d'incidence.

Il n'y a pas non plus d'indivision puisque c'est la SCI qui est propriétaire. Des parts de SCI ne sont pas une indivision, c'est justement l'intérêt de la SCI !

Au niveau de votre statut, c'est plus complexe. Si le logement que vous occupez était supposé fournir des revenus locatifs à la SCI, notamment pour payer les charges, il faut examiner de quel droit votre mère était autorisée à vous y héberger gratuitement. Devait-elle verser un équivalent-loyer à la SCI pour vous ? L'autre associé a-t-il accepté cet état de fait ? Avez-vous des écrits ?

La question de la répartition des parts et du pouvoir du gérant se pose aussi au niveau de la SCI.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous êtes hébergé à titre gratuit, sauf s'il y a contrat clair comme un commodat, le gestionnaire de la SCI peut vous mettre dehors. La SCI vous a mis gracieusement à disposition un logement pendant une certaine période, mais sauf dans le cadre d'un contrat qui l'y oblige, vous devez partir quand on vous le demandera.

Dès lors que le propriétaire (ou le gérant de la personne morale) n'est plus d'accord pour vous laisser jouir de son bien, vous devenez un occupant sans droit ni titre. Même si une décision de justice vous accorde un délai avant de partir, vous devrez indemniser le propriétaire pour son préjudice.

Et toujours si le bien est mis gracieusement à votre disposition, cela n'oblige le propriétaire à assumer vos charges. Il peut accepter de vous loger, mais cela ne l'oblige pas à payer à votre place eau, électricité, chauffage...

Et s'il y a un loyer, vous êtes locataire et donc redevable du paiement des charges locatives en plus du loyer. Il est donc normal que le gérant de la SCI vous réclame ce que vous devez. Bien sûr, de votre côté vous avez le droit de demander des justificatifs.

Si vous ne payez pas des charges locatives dûment justifiées, le bailleur sera en droit de les réclamer en justice, et par

la même occasion faire résilier le bail.

AGeorges a raison quand il dit que les problèmes entre les associés ne vous concernent pas franchement. Ce qui compte, c'est votre statut vis-à-vis du propriétaire (la SCI) : locataire ou personne hébergée gratuitement avec participation aux charges ?

C'est-à-dire personne ayant les droits et devoirs d'un locataire, même en cas de non paiement du loyer, ou personne qui du jour au lendemain peut perdre tout droit à occuper le logement ?

Par Nihilscio

Le terme d'indivision que j'ai employé était impropre : remplacer « indivision » par « société » et « indivisaire » par « associé ». Cette correction faite, je confirme mes propos qui ne sont nullement contradictoires avec ceux tenus par Isadore.

On ne peut sur un forum comme celui-ci que vous donner une analyse en droit de votre situation. Mais ce qu'il serait approprié de faire compte tenu des liens de famille est une tout autre question dont la réponse vous appartient. Si une aide peut vous être apportée, elle n'est pas juridique.

Par AGeorges

je confirme mes propos

Lesdits propos ne sont nullement valides dans l'hypothèse (aussi valide qu'une autre) où Félix se limitait à verser une certaine somme à sa mère, sans aucun lien direct avec la SCI, supposée être gérée par le beau-père, gérant.

C'est pourquoi j'ai posé la question.

S'il existait un bail, je pense également que cela aurait été dit, ce n'est donc probablement pas le cas.

Il est d'ailleurs également possible que le conflit entre la mère et le beau-père soit partiellement dû au fait que la première logeait son propre fils dans le logement appartenant à la SCI et que le beau-père gérant (apparemment) n'était pas d'accord pour que ceci se fasse gratuitement.

Dans ce contexte, sans savoir à quel type de SCI l'on a affaire, quelle est la répartition des parts et de quelle autorité les statuts ont doté le gérant, il est difficile de parler de loyer et de rupture de bail.

Quand Félix dit que sa mère demande à ce qu'il lui règle ledit loyer à elle, c'est bien la preuve que la SCI est hors-jeu dans ces arrangements familiaux, ce qui n'est pas cohérent puisqu'elle (la SCI) est propriétaire dudit appartement et que le gérant serait le beau-père.

Il semble bien, Félix, que les demandes de votre mère soient un peu en contradiction avec la légalité. Tout cela n'ayant pas directement à voir avec le fait qu'elle est partie. Son statut dans la SCI n'a pas changé pour cela.

Sauf erreur ou omission.

Par Isadore

En effet, je ne pense pas qu'il existe un bail écrit, mais peut-être y a-t-il un bail verbal matérialisé par le paiement d'un loyer. C'est admis par la jurisprudence.

Pour le reste, on manque d'éléments, donc j'avoue faire des suppositions.

Mais si Felixgilsanz versait ce qu'il appelle "un loyer" à un des actionnaires de la SCI, il pourrait y avoir un bail apparent. La jurisprudence reconnaît parfois la validité d'un bail conclu de bonne foi par le locataire même avec une personne qui n'était pas en capacité de le conclure.

Evidemment, il faudrait prouver l'existence d'un bail verbal, ce qui n'est pas évident.

Felixgilsanz semblait chercher un moyen de rester dans son logement actuel sans payer la somme réclamée par son "beau-père".

Par Nihilscio

AGeorges,

J'ai dit que je confirmais mes propos. Vous en pensez ce que vous voulez, moi, je les confirme et je les maintiens.

Par AGeorges

@Nihilscio

"Conformais", n'est-ce pas !
Vous relire n'est pas inutile.

Je n'ai rien contre le fait que vous émettiez une hypothèse différente de la mienne, c'est tout à fait normal pour essayer de faire le tour du sujet.
Mais ne présentez pas cela comme une vérité absolue et définitive.

@Isadore

Pensez-vous que le versement d'une somme en espèces et sans reçu, à sa mère, de la part de Félix, puisse être considéré comme un bail VERBAL. Ceci avec la situation de la SCI telle qu'apparemment connue, cad que le gérant est le beau-père, seul susceptible de "décider" pour la SCI ?
D'autant qu'il ne semble pas impossible que la SCI ne revoie jamais ces versements, "confisqués" par la mère ?

@Félix

Le propos des questions n'est pas de porter un jugement mais bien d'essayer de faire le tour juridique de la question.
Par exemple, si les statuts de la SCI font supporter les charges par les associés, tout versement de somme de votre part doit donner lieu à une écriture dans les comptes de la SCI, et ce n'est qu'au bilan annuel que les bénéfices pourront être reversés comme dividendes aux associés. La moitié (?) de ce qui reste irait ainsi dans les poches de votre maman, à déclarer en revenus pour la partie loyer et en simple remboursement pour les charges, sur la base du partage prévu par les statuts de la SCI.

Par Nihilscio

D'ailleurs elle me demande de lui verser le loyer à elle et non à mon beau-père qui est le gestionnaire principale de la SCI, ce que j'ai peur de faire surtout si cela peut inciter mon beau-père à me mettre dehors.

Votre situation est, juridiquement, assez précaire.

Des réponses juridiques vous ont été données par Isadore et moi-même. Pour dire les choses simplement, tant que vous n'aurez pas conclu un vrai bail avec la SCI gérée par votre beau-père et que vous ne paierez pas un vrai loyer à la SCI, elle le restera.

Mais, je le répète, il faut prendre en considération le contexte familial et celui-ci peut vous amener à adopter une solution qui ne soit pas dictée par les seules considérations juridiques. Verser à votre mère ce qu'elle vous demande est juridiquement boiteux mais c'est peut-être la bonne solution dans le contexte que vous exposez. C'est à vous d'apprécier.

Par Isadore

@AGeorges,

J'ai pu manquer quelque chose, mais je ne vois pas où il est fait mention d'une somme payée en liquide directement à la maman.

L'auteur de la question dit qu'il verse une somme "une fois par mois", puis dans un autre message que sa mère lui demande de lui verser l'argent à elle.

Mais sauf erreur de ma part, on ne sait pas sous quelle forme et à qui a été versée cette somme mensuelle.

C'est pourquoi j'ai évoqué la possibilité d'un bail verbal (sous réserve de pouvoir prouver le versement des loyers). Pour moi, c'est une piste que l'on ne peut écarter avec aussi peu de détails.

Par AGeorges

@Isadore,

Vous avez raison.

Je me réfère à l'expression "je verse une somme", ce qui n'est pas la façon usuelle de dire que l'on paye un loyer. Ce n'est donc de ma part qu'une hypothèse qui devra être confirmée ou infirmée (avec un peu de connaissances derrière sur la façon dont les choses se passent en famille).
Votre hypothèse du verbal verbal reste bien sûr valide.