



Mon frère loue sa maison à mes parents sans bail

Par Jgdt25

Bonjour,

Ma question reste délicate car cela touche à la famille mais elle n'en demeure pas moins importante.

Il y a 3 ans mon frère a acheté une maison secondaire.

Il la loue à mes parents (plus de 60 ans, revenus faibles), le loyer mensuel rembourse à 80% l'emprunt contracté par mon frère. Et cela sans bail. En arrangement donc. Je précisé que mes parents ne sont pas sur le titre de propriété.

Quelles sont mes possibilités juridiques sachant que sur la durée, mes parents auront payé une maison à mon frère.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vos parents ont un bail oral. C'est légal.

Ils payent un loyer, ce n'est donc plus la résidence secondaire pour votre frère.

En tant que bailleur, il doit déclarer au fisc ces revenus fonciers, déduction faite éventuellement d'une "pension alimentaire" due aux parents, mais ceci ne vous concerne pas.

Votre frère aurait aussi pu louer à des tiers, ce serait pareil. Et vos parents doivent bien loger quelquepart ? s'ils ne sont pas propriétaires, il n'est pas illégal qu'ils payent un loyer, que ce soit à votre frère ou à un autre bailleur.

Le plus ennuyeux dans ce type d'arrangement c'est que les parents avec des ressources faibles ne sont pas éligibles aux aides au logement.

Je ne vois pas bien quel recours vous auriez dans cette situation. Mais d'autres intervenants ajouteront certainement leur point de vue.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Pas très bon calcul de votre frère, être dans la légalité ne lui coûterait pas très cher, car en déclarant un loyer, il pourrait déduire ses dépenses de travaux et frais de copropriété + assurances et intérêts d'emprunt.

Ceci dit votre frère peut louer à vos parents sans grand problème car un bail verbal est reconnu par la jurisprudence.

D'autre part, il faut intégrer à votre réflexion que s'il ne payait pas de loyer à votre frère, il faudrait bien qu'ils en paye un ailleurs pour se loger ???

Par Jgdt25

Bonjour et merci pour vos réponses,

Je comprends le principe légal de louer à ses ascendants ou descendants. Et ce n'est pas cela qui me pose question mais la finalité.

A savoir dans 10 ans la maison de mon frère d'une valeur de 150000 euros aura été payé par mes parents.

Plus les loyers post emprunt.

Donc mes parents auront "transmis" plus de 200000 euros(par le biais malin des loyers) à mon frère et me concernant 0 euro. Comprenons aussi cette logique.C'est aussi une façon pour mon frère de récupérer un bel héritage du vivant de mes parents sachant que ceux-ci n'ont pas de patrimoine si ce n'est même des dettes.
Je voulais juste savoir si cette finalité est dans le cadre de la loi ou non. Merci.

Bonne année par ailleurs

Par yapasdequoi

Vos parents payent un loyer à votre frère : ils payent cette somme en échange de la possibilité de se loger.
C'est le cas de tous les locataires, et aucune loi ne considère que le locataire fait une "donation" illégale à son bailleur.
Votre raisonnement est malheureusement erroné.

Imaginons que votre frère ait décidé de louer à d'autres locataires. Dans ce cas vos parents seraient logés où ? Il faudrait bien qu'ils payent un loyer à un bailleur... S'ils n'en ont pas la capacité financière, il vous incombera à vous ainsi qu'à votre frère de leur verser une contribution au titre de l'obligation alimentaire. Est-ce préférable ?

Par isernon

bonjour,

même réponse que les autres intervenants

votre raisonnement est erroné.

vos parents ont payé un loyer à votre frère comme il l'aurait payé à un autre bailleur et sans doute plus cher; de la même manière votre frère reçoit un loyer comme s'il l'avait loué à un locataire ordinaire mais sans doute moins élevé.

mais comme déjà indiqué en louant un logement appartenant à votre frère, vos parents se privent de l'APL.

Salutations

Par ESP

Bonjour

OUI, cela reviendrait au même s'il louait à quelqu'un d'autre.

- 1/ il aurait un crédit à rembourser en encaissant ses loyers.
- 2/ Vos parents paieraient un loyer par ailleurs

Votre calcul de "200.000?" en tient-il compte ?

Par Henriri

Hello !

JGDT, vous devriez reconsidérer et reformuler la situation d'une manière plus juste. Elle n'a rien d'anormal et vous n'êtes pas lésé. Mais n'hésitez pas à revenir si vous voulez approfondir.

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Quelles sont mes possibilités juridiques sachant que sur la durée, mes parents auront payé une maison à mon frère.
Possibilités juridiques de faire quoi ?

Par kang74

Bonjour

Preuve en est que votre raisonnement ne tient pas debout, c'est que votre frère pourrait louer cette résidence à un autre locataire et gagner autant .

Je suppose que vos parents avec leurs faibles revenus sont loin de pouvoir s'acheter un bien ... et loin d'être les locataires nés avec leur faibles revenus, et leurs ages auprès des agences immobilières : vous préférez peut être les savoir en logement social ?

Si cela vous défrise que votre frère rende service à vos parents, trouvez leur un logement similaire au loyer moins cher . Ou achetez vous même un bien similaire en leur proposant le même arrangement .

Par janus2

Bonjour,

Une question se pose tout de même, quel est le prix du loyer versé par vos parents ?

Si ce loyer est "au prix du marché", je suis d'accord avec mes camarades.

En revanche, si les parents paient un loyer bien plus élevé que la normale, on peut alors parler de donation déguisée.

Donc à voir...

Par jpgroussard

Bonsoir Jgdt25,

Janus a raison, car entre 150000-200000 euros sur 10 ans pour un couple avec des revenus faibles, ça donne un sacré loyer.

Cdt

Par Heniri

Hello !

Il me semble tout de même que les informations données par JGDT sont assez bizarres. Dans un même message il dit : "A savoir dans 10 ans la maison de mon frère d'une valeur de 150000 euros aura été payée par mes parents. Plus les loyers post emprunt.

Donc mes parents auront "transmis*" plus de 200000 euros(par le biais malin des loyers) à mon frère et me concernant 0 euro."

* non, ils auront plutôt versé des loyers pour se loger dans une maison du frère comme ils pourraient se loger dans une habitation d'un tiers...

200.000? de loyers en 10 ans, ça fait des loyers mensuels de 1666?. La "maison secondaire" du frère est-elle une superbe villa ? Comment les parents de JGDT peuvent-ils verser de tels loyers avec leurs "faibles revenus" ? Il y a quelque chose qui cloche...

JGDT quelle est la réalité financière de la situation ? Et quid des charges et impôts ?

Jpgroussard quelle est donc la "sacrée magouille" que vous détectez ?

En tout cas admettons provisoirement que le loyer de cette maison soit normal et que les parents puissent le payer... Je pose la question (à JGDT et qui veut bien avancer une réponse) : en quoi JGDT serait-il lésé alors ?

A suivre...

Par yapasdequoi

Le rendement locatif moyen est environ 6%.

Soit pour une maison de 150000 euros un loyer mensuel d'environ 1000 euros.

Il faut 17 ans pour que la somme des loyers égale la valeur.

Qui prétend qu'un locataire fasse une donation à son bailleur du bien qu'il loue ?
On marche sur la tête !

Par Henriri

Hello !

Bin... euh... Yapasdequoi je réponds à la question : il semblerait bien que JGDT et Jpgroussard suspectent quelque chose comme une sorte de favoritisme masqué du frère bailleur par les parents locataires...

Mais on est d'accord en l'état des infos disponibles c'est ubuesque ! Alors espérons des éclaircissements de leur part, mais je crains que ce soit en vain.

A+

Par yapasdequoi

JGDT a probablement compris que sa frustration n'avait pas de fondement juridique.
Ou alors il faudrait que le "loyer" soit vraiment surévalué.

Par janus2

Ou alors il faudrait que le "loyer" soit vraiment surévalué.

C'était un peu la question que je posais, mais pas de réponse...

Par jpgroussard

Janus,

il faut reconnaître qu'en s'enflammant sur le sujet, nous les autres, le pauvre JGDT n'ose plus s'exprimer.

Yapasdequoi,
pour revenir, ce n'est pas 17 ans mais 10 ans d'après ce que JGDT nous dit. Et même 1000 euros/mois pour un couple de retraités modestes, c'est énorme comme loyer.

Ces 2 parents retraités qui ont élevé les 2 enfants dans une maison (donc il y a une valeur quelconque quelque part) ou un HLM (ils ont dépensé une fortune à fond perdu), ils ne sont pas tombés du ciel à 60 ans, avec des couches autour et pauvres. Ils auraient pu continuer à vivre dans leur maison ou HLM (vous allez me dire que ce n'est pas mon problème où les parents décident d'y vivre et vous avez entièrement raison).

Je pars sur le principe assez répandu : les parents retraités aiment leurs enfants et discutent avec ceux-ci, sans stress, autour d'un café pour trouver une solution à leur situation déclinante (niveau financier ou santé). Et la plupart du temps pour trouver une magouille (je reconnais que j'ai mal choisi le mot mais continuons avec pour le raisonnement) pour donner le moins à l'état.

Et ils ont trouvé avec le frère de JGDT une solution avec cette résidence secondaire (en laissant un peu à l'écart JGDT ? c'est ma conclusion du moment où JGDT nous écrit et se sent lésé).

Pour quelles raisons ont-ils pondu cette affaire (super légale comme vous le dites) avec le frère de JGDT et non pas avec JGDT ou encore plus, avec les deux enfants ? Nous ne savons pas.

Pour conclure, je n'aurais jamais rien dit pour 200 euros de plus pour un des enfants au détriment de l'autre, sous le sapin de Noël.

Mais 150000-200000 euros c'est différent. Dans mon esprit (et j'ai vu ça chez mes parents aussi, car j'ai une s?ur), vendre sa maison (le résultat d'une dure vie au travail et maison où on a élevé deux enfants) et faire le tour du monde à la retraite avec sa femme, c'est normal. Mais offrir des vacances à 20000 euros chaque été pendant dix ans à un des deux fils et rien à l'autre, ce n'est pas normal.

PS : c'est un exemple avec les chiffres avancés par JGDT.

Cdt

Par yapasdequoi

Vos supputations sont intéressantes, mais simplement hypothétiques.

On attend toujours les précisions qui pourraient prouver que le montant versé dépasse un loyer normal versé en contrepartie du droit de se loger.

Par kang74

JPgroussard , je ne sais pas ou vous avez pris l'information que les parents avaient une maison et l'ont vendu .

Moi j'ai l'information contraire :

mes parents sachant que ceux-ci n'ont pas de patrimoine si ce n'est même des dettes.

Donc essayez de louer quoi que ce soit à part un logement social dans ces conditions là ...

Après l'intervenante peut trouver un loyer du même acabit pour le même sorte de bien .

Mon avis , qui est le plus probable avec les éléments donnés par l'intervenante (donc pas fabulés) : ses parents ont des difficultés à trouver un logement pas trop pourri, et ils ont l'occasion de pouvoir louer, malgré leurs revenus, malgré leurs dettes, une maison via leur fils .

Par Henriri

Jpgroussard, mais quelle éventuelle "arrangement" au détriment de JGDT (pour ne pas dire magouille) suspectez-vous ? Vous ne l'expliquez toujours pas.

Où voyez-vous ici que les parents offrent des vacances somptueuses chaque été pendant dix ans à un des deux fils et rien à l'autre ? Ces parents se logent...

Jpgroussard, supposez juste un instant qu'ils se logent au même tarif chez un tiers, tandis que le frère loue sa maison secondaire au même tarif à un tiers. Le bilan financier des uns et des autres est exactement le même (!) :

- Les parents consomment leurs faibles revenus pour vivre...
- Un frère rembourse sa maison secondaire louée (sans en profiter pour l'instant)...
- L'autre frère n'a pas de maison secondaire...
- Un jour les parents décèderont sans laisser d'héritage...

Si JGDT ne dit plus rien je me permettrais de supposer que c'est par ce qu'il a réalisé que sa jalousie avait complètement faussé son analyse de la situation, ou au moins qu'il ne nous a pas dit toute la vérité ou la réalité de la situation.

A+

Par jpgroussard

Bonsoir à tous,

« Jpgroussard, mais quelle éventuelle "arrangement" au détriment de JGDT (pour ne pas dire magouille) suspectez-vous ? Vous ne l'expliquez toujours pas. »

Voilà mon explication :

1) Cette résidence secondaire aurait dû être achetée par les deux enfants et à parts égales. Partons sur 200000 euros. Si les parents ont terminé de la payer avant leur décès les deux enfants héritent équitablement car on peut affirmer sans l'ombre d'un doute que la maison a été payée par les parents, donc c'est bien un héritage. S'ils décèdent avant d'avoir terminé de la payer, ce qui reste à payer sera payé équitablement par les deux frères. Ou ils vendront et après avoir remboursé la banque ils se partagent les sous.

Désolé mais je ne vois pas mieux comme honnêteté entre les parents et deux héritiers.

2) Les parents continuent de vivre en location chez Pierre, Paul, Jacques. A leur décès, les deux frères hériteront équitablement de tout l'amour que les parents ont eu pour eux et c'est tout car les 200000 euros dépensés pour leurs loyers sont partis depuis longtemps chez Pierre, Paul, Jacques. Les 1000-5000-15000, etc euros d'économies ou sinon les dettes seront partagées équitablement entre les deux frères.

Désolé mais je ne vois pas mieux comme honnêteté entre les parents et deux héritiers.

Autrement, tout ce qui est en dehors de ces 2 cas de figure, je l'appelle un « arrangement » pour des raisons qui leur sont propres, à cette famille.

« Où voyez-vous ici que les parents offrent des vacances somptueuses chaque été pendant dix ans à un des deux fils et rien à l'autre ? Ces parents se logent... »

Henriri, j'avais marqué que c'était un exemple (PS : c'est un exemple avec les chiffres avancés par JGDT).

Les parents qui donnent 200 euros de plus sous le sapin de Noël à un fils au détriment de l'autre n'auront aucun soucis à se faire même si le geste n'est pas beau. Mais les parents qui essayent un « arrangement » du genre « on a vendu notre maison et on a donné les 200000 euros à notre fils pour faire avec sa femme et leurs petits le tour du monde » et qui donneront rien du tout à l'autre fils auront des problèmes avec le fisc.

Cdlit

Par ESP

Bonsoir

Stoppons la dérive svp...merci...

Nous sommes sur un site juridique et vos commentaires sortent du cadre.

Par kang74

JPGroussard, ou voyez vous que les parents ont vendu leur maison (bis)?

Vous inventez .

L'intervenant dit lui même qu'ils ont de faibles revenus et pas de biens immobiliers .

Ils ont même des dettes .

Des milliers de français n'ont jamais eu de biens

immobiliers et quand sonne de la retraite, se retrouvent avec l'ASPA avec de grosses difficultés pour trouver un logement de par leurs revenus, de par la nature de leur revenu et de par le fait qu'au vu de leur age, s'ils ne paient pas, on ait des difficultés à les expulser .

D'ou le fait que plein de personnes âgées soient obligées d'aller dans des logements sociaux et ne transmettront que des dettes .

Par ESP

Re: Restons en au cadre juridique SVP

Par Henriri

Hello !

Sur le plan juridique, faute d'indication que le loyer de cette résidence secondaire du frère de JGDT serait sur-évalué par calcul* à un montant approchant les 2000? ce qui d'ailleurs est très peu cohérent avec les faibles revenus des parents, le fait qu'ils louent à un des frères importe peu car cela ne lèse en rien JGDT ! Cette configuration de location est identique à celle d'une location à un tiers... et le fait que le propriétaire (frère ou tiers) ait un remboursement de prêt en cours ne change rien non plus.

* là on pourrait estimer qu'il y a une donation masquée.

En l'état comment peut-on voir dans cette location une "transmission", un "héritage", des "vacances payées", ou je ne sais quoi d'autre... de la part des parents vers le frère de JGDT ? C'est incompréhensible.

A+

Par jodelariege

bonjour

"En l'état comment peut-on voir dans cette location une "transmission", un "héritage", des "vacances payées", ou je ne sais quoi d'autre... de la part des parents vers le frère de JGDT ? C'est incompréhensible."

je le comprends ainsi: pour Jgdt le fait que les parents payent un loyer à son frère A sert à enrichir d'une certaine façon ce frère A puisqu'au bout il aura eu une maison payée par le loyer de ses parents ; jGDt pense ainsi être lésé de la valeur de la maison de son frère A ; les parents font donc un cadeau de cette maison en la payant eux mêmes (c'est le raisonnement de JGDt...)

cela aurait été différent qu'un locataire X paye le loyer et ainsi la maison du frère A ou que les parents payent un loyer à un bailleur étranger à la famille

ps :dommage que jgdt ne revienne pas

Par isernon

bonjour,

lorsqu'un bailleur loue un bien à un locataire, c'est justement pour percevoir des loyers afin de rembourser l'achat de son bien et un fois l'emprunt remboursé, améliorer ses revenus.

jpgroussard écrit :

1)Cette résidence secondaire aurait du être achetée par les deux enfants et à parts égales

pourquoi aurait du, aurait pu peut-être si les frères étaient d'accord, rien n'indique que JGDT25 était d'accord pour cette solution.

je pense que jgdt25 est simplement jaloux de cette disposition tout à fait légale entre ses parents et son frère.

salutations

Par yapasdequoi

A mon avis il ne reviendra pas. Il a compris que son raisonnement ne tient pas debout... sauf s'il démontre que le "loyer" versé est supérieur à la valeur locative et aux capacités financières des parents.

Par jodelariege

oui:" Il y a 3 ans mon frère a acheté une maison secondaire."

ce frère était tout à fait libre d'acheter sa maison secondaire pour la louer à des étrangers à sa famille ou à sa famille, sans demander d'autorisation à JGDT .

Par jpgroussard

Bonjour,

les parents ne payent pas un loyer à un de leurs fils (car il n'y a pas de bail et une location sans bail n'est pas légale).

Ils DONNENT une somme plus que déraisonnable à ce fils et rien à l'autre.

Si JGDT a les nerfs pour commencer une procédure, il aura gain de cause.

Cdlt

Par yapasdequoi

il n'y a pas de bail et une location sans bail n'est pas légale

C'est FAUX. Un bail oral est légal.

DONNENT une somme plus que déraisonnable

Rien ne permet de l'affirmer.

une procédure, il aura gain de cause.

Une procédure à quel sujet ? Quel est son préjudice à ce jour ? Tant qu'ils sont en vie les parents ont le droit de

dépenser leur argent à leur guise, y compris pour se loger, y compris pour le donner à qui ils veulent.

Par kang74

car il n'y a pas de bail et une location sans bail n'est pas légale).

Un bail n'a pas besoin d'un écrit .

Si les parents habitent le bien, s'ils paient un loyer, il y a bail verbal qui n'est pas illégal (sinon faut me citer vos sources)

La Cour de cassation casse l'arrêt rendu par la cour d'appel. Elle rappelle que, selon la loi du 6 juillet 1989, le bail verbal portant sur un logement à usage d'habitation principale est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans, que ce soit pour les bailleurs personnes physiques, pour les bailleurs en société civile immobilière (SCI) familiale ou en indivision.

Ils DONNENT une somme plus que déraisonnable à ce fils et rien à l'autre

Vous connaissez ces personnes ?

Car je ne vois pas comment donner une somme déraisonnable avec peu de revenus et des dettes .

Agir ? A quel titre ? En les faisant expulser ses parents de là ou ils vivent ?

Allez chiche !

Par TUT03

Bonjour

j'ajouterai, qu'à moins d'accéder aux comptes bancaires et au compte fiscal de son frère et de ses parents, les informations fournies par JGDT ne sont que des suppositions/fantasmes de sa part

comment peut il connaître en détail la situation financière, fiscale et le patrimoine de ses parents et de son frère ?

je ne vois qu'un propriétaire qui met à louer son bien et un couple qui est locataire d'un bien moyennant un loyer, le reste ne regarde personne

et quand bien même les parents voudraient aider l'un des enfants, à ce jour, cela ne regarde pas le frère, il aura la charge de faire éventuellement valoir un avantage (hypothétique à ce jour) en le rapportant à la succession à la mort de ses parents

Par Henriri

(suite)

Bon nous sommes tous d'accord (à part Jpgroussard peut-être) sur le fait que selon les indications fournies JGDT n'a aucun motif de se sentir lésé ou d'engager une action devant la justice à ce titre. Et accessoirement on a compris qu'il ne reviendra pas ici tenter de clarifier sa suspicion.

A+