



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 névés 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.

Cdlit

Par Henriri

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 frere A sert à enrichir d'une certaine façon ce frere 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'ajouterais, 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+

Par Jgdt25

Si je reviens bien pour vous répondre quant à vos mots de jalousie, fantasme, supputations (gros arguments juridiques !) et je ne sais quoi d'injurieux dans l'intention. On m'a aussi argué que j'inventais l'arrangement alors que mes parents eux-mêmes parlent d'arrangement en indiquant qu'ils sont logés à titre gratuit alors qu'ils versent un loyer. Il n'y a qu'une personne @jpgroussard qui a su ne serait-ce que comprendre et c'est sur ce point absolument incroyable que de le constater car une situation comme celle-ci coule de source. L'énergie dépensée à répondre (d'une manière bien particulière !) à mes propos et à ma personne reste inquiétante et particulièrement insultante (et je pèse mes mots) objectivement !

Bref, parlons d'abord de moral puis de juridique.

Vous souhaitez des précisions, les voici : Mon frère, mes parents et moi avons toujours vécu en logement social. Mes parents n'ont pas de patrimoine. Leur loyer augmentant et leur désir de partir ont fait qu'avec mon frère, ils se sont en effet arrangés : mon frère a contracté un prêt d'environ 1000 ? par mois sur 10 ans et mes parents lui paient un loyer de 900 ?.

Or, plusieurs choses. Mon frère a acheté une maison à la campagne, lieu très perdu et donc théoriquement la possibilité

de trouver un locataire est presque nulle ou très difficile et stable.

A leur décès, mes parents n'ayant aucun patrimoine ne nous leguerons pas de patrimoine.

Or, min frère, par voie légale, s'est assuré d'avoir une maison payée par mes parents, c'est un fait objectif et MORAL, je ne parle pas ici de juridique. Qu'on me fasse le parallèle avec un bailleur inconnu n'a pas de sens pour l'aspect héritage justement.

De plus, mes parents pourraient louer ailleurs certes, mais à leur décès, je le répète aucun patrimoine, leur argent partant surtout dans le loyer et le foncionnel.

Donc , ma question juridique, consisère t-on cela possiblement comme de la donation déguisée (question peut-être naïve ou malvenue pour vous mais à mes yeux légitime) ? Je le répète car j'ai vu des commentaires spéculatifs et honteux, mes parents vivaient en appartement social, ils pouvaient payer leur loyer, ils n'étaient pas à la rue. Oui je soupçonne mon frère de s'arranger pour avoir une donation du vivant.de mes parents, car quand ils ne seront plus, ils n'aura rien comme moi d'ailleurs mais là sa maison sera payée par un locataire permanent (je le répète il a acheté dans un lieu très très isolé)

PS: Je ne répondra pas comme la première fois aux invectives personnelles, je demande conseil , je ne fais pas de plaidoyer.

Merci de vos réponses qui sauraient être respectueuses avant tout, cela est certain.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Depuis 11 mois avez-vous pu vérifier si :

- le loyer est déclaré comme tel par votre frère comme revenu foncier
- le montant est dans la fourchette du marché local
- les capacités financières de vos parents sont compatibles avec ce loyer
- ils sont volontaires pour habiter dans un lieu isolé

Sinon obliger ses parents à vivre 10 ans dans un lieu très isolé et à verser un loyer disproportionné avant d'être une donation déguisée pourrait déjà être qualifié d'abus de faiblesse ...

Par jodelariege

bonjour

je crois que vous avez eu les réponses à vos questions ...

de plus même une maison isolée se loue

que désirez vous exactement? que vos parents aillent ailleurs payer un loyer à un étranger de la famille et que votre frère trouve à louer à des étrangers à la famille?

ou qu'au décès de vos parents vous récupéreriez de l'argent de cette location?

Par Jgdt25

Bonjour,

Pour vous répondre : mes parents se déclarent en tant qu'hebergé à titre gratuit.

J'ignore ce que mon frère déclare sur sa fiche d'impôts.

Mes parents touchent 2500? de retraités à deux, ils paient 900? de loyer, plus de 300? au minimum d'électricité car la maison est en région humide et pas isolée.

Ils habitent dans un village de 40 habitants.

Merci

Par yapasdequoi

Vos parents sont ils séquestrés ou est-ce de leur plein gré ?

Par Jgdt25

@jodelariege

Bonjour, voyez-vous, car vos propos sont de l'ordre du jugement, je vous répondrai de la même manière.

Je ne cherche rien si ce n'est un aiguillage juridique sur une question légitime ne vous en déplaise compte tenu de vos allégations quant à mes parents. Ils vivaient dans un appartement, payaient un loyer à un bailleur. Dorénavant, ils payent certes légalement un loyer à mon frère mais en couvrant l'achat de sa maison achevée à cette occasion.

Si vous ne voyez pas bien la situation...

Par jodelariege

avez vous trouvé dans les réponses précédentes des arguments qui vont dans votre sens? si oui utilisez les pour obtenir satisfaction
mais ça tourne depuis janvier 2023....

Par Jgdt25

Après, si vous me répondez juste que d'un point de vue juridique, c'est considéré comme normal au vue des informations données, très bien je prends note sans autres considérations ou autres qui n'ont pas leur place.

Les réponses étant dans le jugement, la réponse à ma question de départ est difficile à cerner.

Car ma question juridique concerne l'héritage et rien d'autre.

Par CToad

Bonjour

La question de Yapasdequoi ne relève ni de problème psy ni de l'irrespect. Si vos parents ont toute leur tête, sauf à ce que votre frère les ait forcés à déménager, ils ont fait cela de leur propre volonté. Par de là vous devriez peut-être aller leur poser la question à eux et pas sur des forums. Soit ils estiment qu'effectivement ils ne vous désavantagent pas - ce qui est vrai, soit dans un élan de générosité ils regardent ce qu'ils peuvent faire pour combler votre problématique.

Nota : j'ai été en appartement et aujourd'hui, par choix et avec bonheur, je suis dans une maison de petit village. Ils ont donc pu volontairement faire ce choix eux aussi pour avoir un cadre de vie plus sympa.

Bref ce forum est au bout de ses limites : allez parler à vos parents.

Cordialement

Par Jgdt25

@Ctoad

Bonjour, pardon encore une fois je pose une question sur l'héritage et d'éventuelles donations déguisées, on me répond des éléments de vie personnelles et privées. Quand bien même, vous souhaitez vivre à la campagne, cela ne vous autorise pas de créer une situation inéquitable me semble t il ou bien si apparemment.

De plus, quand on utilise le mot séquestration, on sous-entend enlèvement. Quel est le rapport ? Ais-je parlé de non consentement ? J'ai précisé dit inverse. Certains veulent lancer un plaidoyer car ils trouvent mon raisonnement injuste en sous entendant que je laisserai mes parents à la rue. Ils ne l'ont jamais été.

Par CToad

Mais ce n'est pas inéquitable. Ils versent un loyer contre une droit de loger dans une maison. Il n'y a pas de donation déguisée.

Vos parents ne peuvent acheter un logement, ils doivent en louer un.

Votre frère a décidé d'acheter une maison en location. Les deux parents et fils se sont retrouvés pour s'arranger de cette situation commune, c'est tout.

Le précédent bailleur aurait pu être dans la même situation : utiliser les loyers de vos parents pour financer son prêt. Vous ne seriez pas allés réclamer ces loyers ou une indemnité au décès de vos parents, si ?

En sens inverse si votre frère avait choisi de laisser vos parents occuper librement la maison, sans loyer, vous n'auriez pas aimé qu'il demande à récupérer ces loyers sur l'héritage, non ?

Encore une fois, allez leur en parler, ils verront eux même s'ils vous ont lésés ou pas.

Edit car on dirait que vous avez modifié votre message ensuite : personne ne dit que votre raisonnement est injuste, il est dit qu'il est faux, ce qui est vrai. Que vous le viviez comme une injustice est un autre sujet.

La question de séquestration de Yapasdequoi sous entend l'abus de faiblesse de la part de votre frère, auquel cas là votre question était défendable. Vous dites vous même que ce n'est pas le cas. donc non il y a juste un choix librement consenti de verser à un loyer à un bailleur, qui se trouve être votre frère. C'est tout. Le loyer sert à financer la location de la maison. Que votre frère puisse s'en servir pour payer 80 à 90% de son emprunt est hors sujet.

Par Jgdt25

" Mais ce n'est pas inéquitable. Ils versent un loyer contre une droit de loger dans une maison. Il n'y a pas de donation déguisée "

Ils versent un loyer qui couvrent l'achat de la maison de mon frère (qui aurait eu grandes difficultés à la louer à quelqu'un d'autre étant donné l'isolement géographique et l'état de la maison) C'est objectif, leurs loyers paient la maison de mon frère...

Merci de votre réponse donc juridiquement ce serait normal, c'est tout ce que je voulais savoir.

Très bien dont acte. Par contre placer sur le même niveau bailleur inconnu et parent, selon moi, est différent justement pour une question d'héritage et d'équité envers les enfants. Mais juridiquement apparemment pas de distinction.

Dont acte, si vous souhaitez vous arranger avec un de vos enfants, bonne technique ! En fonction de la situation car quoique j'ai pu entendre louer une maison classe G.dans unvhillage isolé est très compliqué pour un proprio. Alors qu'avec des parents c'est bien pensé !

Que mon raisonnement soit faux juridiquement je l'entends pas de problème mais qu'on me réponde sur mon sentiment d'injustice en est une autre vous en conviendrez.

Et oui mon père trouve que ce n'est pas juste pour moi, mais il ne fera rien de plus.

Par yapasdequoi

Sur le plan juridique (ni psy ni moral) vos parents choisissent leur lieu de vie et comment ils souhaitent dépenser leur argent, dès lors que c'est légal et en toute conscience.

Vous n'avez aucun recours contre eux ni contre votre frère, dans l'état actuel des éléments fournis.

(maigre) consolation : que votre frère les héberge vous permet d'échapper (au moins pour un temps) à votre obligation alimentaire envers vos parents.

Vous avez sans doute des comptes à régler, mais ce ne sera pas avec moi. Si la réponse du forum vous déplaît, vous pouvez toujours consultez un avocat.

Par Jgdt25

@yapasdequoi

Au vu de vos commentaires et des vos epilogues sur 2 pages sans que je n'intervienne, c'est vous qui réglez des comptes et la teneur de vos propos en témoignent.

Je pose une question juridique, vous intervenez sur de la morale sans connaître les personnes concernées.

Par yapasdequoi

Mes réponses sont cohérentes avec celles des autres intervenants.

Pour moi la polémique s'arrête ici.

Bon dimanche.

Par Jgdt25

Merci pour les réponses sur le plan juridique que j'ai lues.

Par isernon

bonjour,

les bailleurs quand ils louent leurs biens, c'est très souvent pour rembourser leurs crédits.
je n'ai jamais lu que les loyers payés par les locataires à leurs bailleurs pouvaient être des donations déguisées.

salutations

Par Jgdt25

J'entends votre réponse d'un point de vue général. Mais quand bailleur et locataire ont un lien de parenté, le plan financier, est différent me semble t il (Faire un investissement immo un peu particulier en lieu isolé et y placer ses parents contre loyer couvrant presque intégralement le crédit mensuel) Et dans les faits que j'ai déjà exposés, bah dont acte.

On m'a argué qu'il fallait bien que mes parents paient un loyer pour se loger, très bien. Oui je préfère qu'ils le paient à un inconnu car au moins la bascule est équitable entre mon frère et moi. Or, en payant un loyer à mon frère qui a acheté une maison pour l'occasion (la louer à mes parents), j'estime le résultat très différent sur le plan moral, financier et d'un point de vue objectif de surcroît. Encore une fois, ce n'est pas une personne qui loue à un inconnu. C'est un enfant qui loue son investissement à ses parents (pour selon moi, toucher de l'argent de mes parents de leur vivant) Mais j'entends, et c'est tout ce que je voulais savoir, que sur le plan juridique c'est considéré comme normal, merci de votre réponse

Bonne journée

Par Isadore

Mais quand bailleur et locataire ont un lien de parenté, le plan financier, est différent me semble t il
Absolument pas, sauf dans deux cas :
- les aides sociales au logement que le locataire ne peut toucher
- si le montant du loyer est disproportionné par rapport au marché cela peut être vu comme une location.

Ici il se trouve que votre frère a acheté une maison. Vos parents qui ont toujours vécu en HLM ont visiblement eu envie de partir de leur HLM et de s'installer à la campagne pendant leur retraite.

Et donc votre frère et vos parents ont décidé de faire affaire, entre adultes responsables.

Vous préféreriez peut-être que vos parents versent un loyer pour un logement à une autre personne, mais c'est un problème moral que vous allez devoir résoudre seul ou avec l'aide d'un thérapeute.

D'un point de vue juridique le contrat conclu entre vos parents ne vous concerne même pas.

Et d'un point de vue moral, il n'y a d'ailleurs rien de répréhensible : vos parents payent avec leur argent un logement qui leur convient, votre frère gagne des revenus qui sont imposables et doit assumer des charges. Je vous garantis que si avec un loyer de 900 euros votre frère "couvre" à 80 % son emprunt de 1000 euros par mois, c'est qu'il est doué. Demandez-lui de vous conseiller pour les affaires.

Après rien ne vous interdit de discuter avec vos parents et de leur proposer de les aider à chercher une autre maison mieux isolée qui leur ferait économiser de l'électricité.

Par Heniri

Hello !

JGDT, dans la 1ère saison de votre sujet j'avais notamment soulevé la question d'un montant du loyer éventuellement "exagéré" mais vous n'aviez donné aucun élément dans ce sens. Aujourd'hui vous dites que vos parents versent 900?

par mois à votre frère. D'où ma question essentielle : ce loyer est-il plus ou moins au prix du marché en regard des caractéristiques de la maison et de son emplacement ou au contraire est-il manifestement exagéré ? Car si par exemple le loyer "normal" de cette maison devait être de l'ordre de 400? on pourrait peut-être suspecter une donation cachée de 500? par mois...

Autre question SVP. Vous dites que vos parents se sont arrangés avec votre frère car le loyer du logement social qu'il avaient augmentait (sous-entendu : ils pouvaient de moins en moins le supporter compte-tenu de leurs ressources). Quel était le montant de cet ancien loyer sur la fin ?

Remarques :

- "A leur décès, mes parents n'ayant aucun patrimoine ne nous lèguerons pas de patrimoine" + "Qu'on me fasse le parallèle avec un bailleur inconnu n'a pas de sens pour l'aspect héritage justement" : qu'ils louent un logement à votre frère ou à un tiers ça ne change rien. Il n'est pas question d'héritage puisque justement ils n'ont pas de patrimoine.
- "Mon frère, par voie légale, s'est assuré d'avoir une maison payée par mes parents" : il ne lui payent pas la maison, ils la lui louent et en dispose à sa place. Durant tout ce temps votre frère les logent sans pouvoir occuper la maison. C'est ça la relation locataire/bailleur. Et il est très fréquent que des bailleurs utilisent les loyers perçus justement pour payer une partie de l'emprunt contracté pour acheter le bien mis en location (avec un apport personnel néanmoins).

A suivre...

Par Jgdt25

Mes parents ne vivaient pas en HLM, tous les logements sociaux ne sont pas des HLM, déjà première chose. Ils habitaient dans une ville hupée et non dans une cité, je vous rassure, mon frère ne les a pas sauvés d'un lieu invivable ! Je préfère préciser de mauvais sous entendus volontaires pu involontaires d'ailleurs.

Ensuite, vous me conseillez un thérapeute, je ne vois pas en quoi ce conseil est juridique si ce n'est un jugement personnel.

Le contrat entre mon frère et mes parents ne me concerne pas (je ne vois pas en quoi cet argument répond à ma question juridique) comme vous dites, dont acte vous l'ignorerez de la même manière si vous étiez dans ma situation.

" Je vous garantis que si avec un loyer de 900 euros votre frère "couvre" à 80 % son emprunt de 1000 euros par mois, c'est qu'il est doué. Demandez-lui de vous conseiller pour les affaires." Sur ce coup, votre argumentaire juridique m'a ébloui ! Difficile de dialoguer avec des gens qui font de l'investissement immobilier de cette manière...

Et d'un point de vue moral, je n'épilogue pas car c'est évident et c'est peine perdu apparemment.

Par Jgdt25

@ Henrii

Bien sur le plan juridique, pas de soucis, j'ai eu ma réponse.

J'ai bien compris que la relation bailleur locataire était indifférenciée qu'on soit parent, inconnu, enfants...

Je trouve ça particulier. Mais juridiquement en effet, ça ne change rien.

D'un point de vue personnel, peu importe mes parents payent certes un loyer mais in' fine payent la maison de mon frère, ça revient au même, on pourrait au moins se mettre d'accord là dessus.

Mes parents payaient 1100? dans une ville très huppée dans un logement social supérieur via le travail de mon père qui travaillait dans l'immobilier et qui louait très peu cher à une époque.

Leur loyer actuel n'est pas disproportionné en effet

Ils sont dans un village isolé (zone blanche) de surcroît de 40 habitants. Logement classe G, ils payent 300-350? d'électricité par mois, en hiver ils ne se chauffent pas.

Par jodelariege

on comprend que cela ne vous ennuie pas que vos parents "payent" la maison d'un inconnu; ni que des inconnus "payent" par leur loyer la maison de votre frère
vous pensez être lésé par rapport à votre frère : votre frère aura donc une maison à lui un peu grâce à vos parents

par contre une fois l'emprunt remboursé par votre frère on suppose que vos parents vont continuer à payer le loyer à votre frère ; ce qui pourrait être considéré comme un enrichissement de votre frère? si c'était des inconnus qui continuaient à payer le loyer ils contribueraient à l'enrichissement de votre frère aussi...

vous pourriez voir un notaire pour évoquer vos doutes ;dire que vous vous sentez lésé par la procédure et est ce que la situation ne serait pas évoquée/ étudiée lors d'un futur héritage?
une réponse du notaire dans un sens ou un autre vous tranquilliserait

Par Henriri

(suite)

Rebonds sur votre message pour moi JGDT :

Permettez-moi de vous redire que vos parents ne payent pas la maison de votre frère mais qu'ils la louent... donc non nous ne sommes pas d'accord sur cette idée, désolé.

Si vos parents payaient 1100? pour leur habitation précédente et qu'ils payent maintenant 900? ils ont bien fait de changer car j'imagine que personne ne les a forcés.

Si le loyer versé à votre frère n'est pas disproportionné alors vraiment il n'y a rien d'une donation déguisée (pour ce qui serait seulement la différence entre le loyer "normal" et le loyer "disproportionné").

Qu'ils habitent dans un village isolé (zone blanche) de surcroît de 40 habitants, c'est leur choix, mais cela n'a strictement aucun rapport avec le sujet de fond.

Remarque : vos parents ont déjà ou bientôt 65 ans avec des revenus modestes (?), ce n'est pas anodin en ce qui concerne l'engagement du bailleur à les loger...

A+

Par kang74

En fait la problématique est assez simple ...

Qu'est ce que vos parents ont perdu depuis qu'ils habitent chez votre frère , qui aurait un impact sur leur patrimoine initial ?

A mon avis pas grand chose quand on sait qu'ils habitaient dans un logement social .

Voire pire, si le loyer est sous évalué, pour le coup il y a bien donation déguisée, mais au profit de vos parents.

Par Jgdt25

Merci pour votre réponse. En effet, je demanderai à un notaire.

Je précise , je souhaite juste qu'il y ait équité.

Au delà de payer des salaires à des inconnus

Soit qu'au décès de mes parents ni mon frère ni moi ne touchions quelque chose.

Or, en France, on est d'accord, l'héritage doit être équitable envers les enfants. Et oui dans cette situation, la maison de mon frère aura été payée de fait par mes parents même si c'est légal. Mais c'est objectif. Mon frère n'aura plus qu'à la revendre.

Mais encore une fois, j'ai compris que sur le plan juridique, on pouvait agir de cette manière, suite à donner des idées à certains !

Par Jgdt25

@Henriri

Je persiste verser un loyer de 900? par mois finira par financer la maison achetée à cette occasion. Soyons honnêtes au moins sur le plan moral !

De plus, lisez moi svp. 350? d'électricité par mois et ils ne se chauffent pas ! Certes de leur plein gré mais voyons !

Vous sous entendez que mon frère fait limite une offrande, non et non ! Un logement G , mes.parents payent les travaux dedans , ne se chauffent pas, n'ont pas de réseau internet ni téléphonique ! Soyons sérieux.

Certes avant ils payaient 1100? mais dans une grande ville avec toutes les infrastructures et 140? d electricité max, pas comparable.

Par isernon

détrompez-vous, la loi ne prévoit pas qu'il y ait obligatoirement, dans les cas des successions des parents, égalité entre les enfants. En effet si chaque enfant doit recevoir sa réserve héréditaire, chaque parent peut disposer comme il l'entend de sa quotité disponible.

dans le cas, ou les parents ont 2 enfants communs, chaque enfant doit recevoir 1/3 du patrimoine du parent décédé, mais ce parent peut disposer comme il l'entend du 3° tiers appelé quotité disponible.

Par Jgdt25

Merci pour l'information.

Dans mon cas, mes parents payent des crédits revolving chaque mois donc l'héritage....
D'où ma question particulière d'ailleurs

"Qu'est ce que vos parents ont perdu depuis qu'ils habitent chez votre frère , qui aurait un impact sur leur patrimoine initial ?" Depuis, ils sont à la retraite, perte de revenus significative donc. Mais je ne vois pas l'intérêt de cela permettez moi

Par Heniri

(suite)

C'est quoi cette histoire de "crédits revolving" ?

JDGT vous persistez à croire que vos parents "payent la maison de votre frère" comme si c'était un héritage qu'il toucherait et pas vous. C'est une erreur mais vous ne voulez pas entendre ce qu'on est plusieurs à vous dire.

Bonne soirée.

Par Jgdt25

Mes.parents remboursent des frais de découverts.

Pourtant ça relève de l'évidence excusez moi hors champ juridique, c'est du bon sens. Si vous donnez un loyer à votre enfant, ne vous poseriez-vous pas la question que vous contribuez in fine à amortir son achat et augmenter son porte feuille ?

Votre enfant n'étant pas n'importe qui, car se pose quoiqu' il arrive la question de l'héritage.

Par Isadore

Mes parents ne vivaient pas en HLM, tous les logements sociaux ne sont pas des HLM, déjà première chose. Point de détail, mais une "Habitation à Loyer Modéré" est strictement la même chose qu'un "logement social". Et heureusement que tous les HLM ne sont pas des habitats sordides, et que l'on trouve même des maisons ou des appartements coquets et respectant les dernières normes.

Si vous donnez un loyer à votre enfant, ne vous poseriez-vous pas la question que vous contribuez in fine à amortir son achat ?

Ben c'est quand même le principe de la location hors HLM ou logement social : le bailleur loue un bien pour gagner de l'argent, donc initialement pour "amortir son achat" et ensuite pour faire du bénéfice. Certains bailleurs privés hors

organismes HLM ou associations font du social en louant à des prix très modérés, mais le but de l'écrasante majorité des bailleurs est de gagner de l'argent.

Vos parents préfèrent peut-être que, quitte à payer un loyer, leur argent parte dans les poches de leur fils plutôt que dans celles d'un étranger. Mon père est éleveur, je lui achète préférentiellement la viande que je consomme. Il y a une logique à favoriser ses proches plutôt que des étrangers.

Vous sous entendez que mon frère fait limite une offrande, non et non ! Un logement G , mes parents payent les travaux dedans , ne se chauffent pas, n'ont pas de réseau internet ni téléphonique ! Soyons sérieux.

Certes avant ils payaient 1100? mais dans une grande ville avec toutes les infrastructures et 140? d électricité max, pas comparable.

Vous avez des gens qui payent des fortunes pour vivre au fond de la cambrousse, avec le minimum de voisins. J'ai grandi dans un endroit encore moins peuplé que le village de vos parents. Quand je vais chez un de mes parents, il y a du calme, vue sur les montagnes, un jardin, la forêt, une grande maison... Désormais, je vis en ville, le logement est petit, il y a des voitures qui passent sous mes fenêtres, vue sur l'immeuble voisin et un parc municipal. Alors oui, il y a aussi les inconvénients liés à l'isolement, mais l'immobilier ne cesse de grimper car la commune a peu de terrains constructibles et la campagne perdu, c'est la mode.

Vous voyez les inconvénients mais visiblement vos parents voient les avantages. Ils y habitent depuis des mois et vous ne rapportez pas qu'ils soient spécialement malheureux.

Ils vont peut-être changer d'avis s'ils deviennent dépendants sur leurs vieux jours, mais pour de jeunes retraités leur choix se comprend.

Par Jgdt25

En fait, désolé on en parle visiblement pas du tout de la même chose. Vous dites que vous contribuez en achetant de la viande à vos parents, très bien , belle initiative, mais ici nous parlons d'une maison d'une valeur de 150 000 voire avec la plus value davantage et amortie grâce à mes parents.

Ais-je dit que mes parents étaient heureux ? Je ne le crois pas car ce n'est pas entièrement le cas. Il fait 7 degrés l'hiver dedans car sinon ils paieraient 500? d électricité, donc ils ne se chauffent pas, je l'ai précisé.

" Vos parents préfèrent peut-être que, quitte à payer un loyer, leur argent parte dans les poches de leur fils plutôt que dans celles d'un étranger. " Certes, donc il y a une inéquité, vous le dites indirectement et c'est ici le fond du problème peut-être moral car pour moi, et je vais me faire des ennemis sans doute , c est de la captation.

Encore une fois, vous me parlez de bailleur qui rentabilise, certes. Mais là on parle d'un enfant qui rentabilise grâce à ses parents. Vous y voyez de la générosité bien placée.

Pour moi, cela soulève un principe d'inéquité sur le plan moral. Accepteriez-vous que vos parents soient locataires d'un frère ou d'une s?ur qui achète une maison pour l'occasion ? Sans y voir un soucis par la suite ? Dans ce cas, mes paroles restent vaines malheureusement.

Maintenant j'entends que sur le plan juridique, c'est faisable.

Sur le plan moral, oui les bras m'en tombent quand je lis des commentaires me parlant de générosité. Où est la générosité quand vous savez que vous louez une maison classe G à vos parents qui mettent 2 manteaux, écharpe et 2 pantalons pour éviter d'avoir froid dans le logement ?

Désolé de m'épencher autant, merci encore une fois pour les réponses surtout juridiques que j'ai lues.

Par jodelariege

vous ne pouvez pas vous opposer à cette situation puisqu'elle est légale par contre vous pouvez voir avec un notaire si vous pouvez être lésé ou non lors du décès de vos parents ;puisque le fond du problème est celui là: vous vous sentez lésé par le fait que vos parents enrichissent votre frère et pas vous

Par Jgdt25

Oui, le fond du problème est là, merci pour le conseil.

Par jodelariege

avec plaisir

Par Henriri

Hello !

JGDT je crois que malheureusement une certaine jalousie à l'encontre de votre frère trouble votre appréciation de la situation (vous entendez-vous bien avec lui ? avec vos parents ?).

Quelle que soit la manière dont vos parents utilisent leurs retraites pour vivre selon leur choix ils ne vous (votre frère et vous) transmettront pas de patrimoine. En attendant et puisque la location de la maison de votre frère est au prix du marché il n'y a absolument pas de donation masquée et vous n'êtes lésé en rien.

Un idée : prenez le risque de mettre un bien en location (en prenant un crédit) pour vous "enrichir" comme votre frère, peut-être que cela vous tranquilliserà.

PS : vous dites que vos parents remboursent des frais de découverts, sont-ils en train de les résorber ? Au contraire vos parents glissent-ils vers une situation de surendettement (ce qui serait problématique pour votre frère) ?

A+

Par janus2

Bonjour,
Une petite phrase semble être passée inaperçue :

Pour vous répondre : mes parents se déclarent en tant qu'hebergé à titre gratuit.

Ce qui tendrait à faire penser que le frère ne déclare pas de revenus fonciers...

Par Jgdt25

@henriri
Votre commentaire relève du jugement, êtes-vous juge ? Que vous le pensiez en est une chose, que vous écrivez dans votre argumentaire en est une toute autre.
J'ai expliqué longuement les choses, vous lisez ce qui vous arrange en omettant d'ailleurs les obligations du bailleur par exemple.

Vous me parlez d'investissement immobilier, que savez-vous de ma propre situation, si ça se trouve je suis moi-même bailleur, donc votre commentaire ne démontre qu'une chose : votre désir personnel de défendre les propriétaires sans tenir compte de la situation que j'ai décrit et saper mes propos.

Je crois que vous menez un plaidoyer qui ne me concerne pas et qui n'a pas de rapport avec ma situation précise.

Si vous estimez que louer un logement classe G dans lequel il fait 7degrés à ses parents invalides est normal car c'est de l'investissement on ne peut plus normal, alors tant mieux pour vous.

Par Henriri

(suite)

En effet, mais que le frère fraude éventuellement les impôts en ne déclarant pas ce revenu locatif* n'intervient pas dans la problématique de JGDT.

* du coup la maison en question est une résidence secondaire.

Mais au fait JGDT à qui les parents "déclarent-ils" être hébergés à titre gratuit ?

A+

Par Jgdt25

@janus

En effet, mon père m'a expliqué qu'il indiquait hébergé à titre gratuit dans résidence secondaire de mon frère après avoir avisé avec ce dernier.

Par Jgdt25

@henriri

Je ne remets pas en cause le fait qu'un bailleur s'enrichisse (même si il y a des obligations par ailleurs à respecter),mais ce n'est pas le débat.

Imaginer une situation :

Vous adorez plus que tout un de vos enfants que vous voulez favoriser. Il vous acheté une petite maison dans laquelle vous habitez juste le temps nécessaire dans l'année pour la considérer comme habitation principale. Vous payez un loyer qui équilibre crédit de votre enfant, en respectant le marché évidemment. Il faut bien faire les choses. Bail oral *advitam eternam* en continu sans contrepartie bien sûr.L'impôt foncier: on s'arrange mon fils, ma fille. Les travaux dans le logement : on s'arrange pateil. Et vous payez un loyer jusqu'à votre dernier souffle.

Aux yeux de la loi, pas de soucis.

Sur le plan moral et vis à vis des autres enfants (plan juridique, équité lors de la succession) qu'en pensez-vous ? Car il ne s'agit que de cela, ne vous en déplaise.

Par kang74

Sur le plan moral, j'ai la vision d'un couple qui ne pourrait pas louer ce type de logement vu leur âge et leurs revenus , ils ne passeraient pas les exigences d'une agence .

Et donc que ce montage arrange vos parents plus qu'autre chose .

En tant qu'enfant qui ne veut que le meilleur pour mes parents, je serai donc content pour eux .

C'est que vous ne comprenez pas : sur le plan juridique, rien à dire .

Sur le plan moral, c'est un avantage pour vos parents ... sinon ils n'auraient pas quitté leur HLM.

M'enfin quand des enfants pensent à l'héritage,alors que leurs parents sont bien vivants, vivent chichement en étant endettés, au lieu de chercher à améliorer leur quotidien,là pour le coup cela me choque .

Après, parlez en avec eux si vous voulez ...

Par Burs

Bonjour,

Juste pour dire que comme d'habitude certain viennent ici poser des questions dans le but d'avoir une réponse qui va uniquement dans leur sens. Rappelons que c'est un forum de bénévoles et au bout de 4 pages de réponses pertinentes, il serait temps pour vous de prendre un avocat pour la suite de votre problème.
Cordialement.

Par Jgdt25

@kang74 Pardon mais lisez moi encore une fois et entièrement.

Cela arrange mes parents invalides de vivre dans une maison dans laquelle il fait 7 degrés l'hiver, maison dans laquelle ils payent les travaux ? Sérieusement ?

Vous omettez toujours une partie de l'équation : ne croyez-vous pas que cela arrangerait plutôt mon frère qui aurait du mal à louer à quelqu'un d'autre en plus d'effectuer de lourds travaux ? Qui ne déclare pas d'occupants dans sa maison ? Lisez tout...

Sur le plan juridique, je l'ai dit je crois au moins 10 fois, la loi française accepte cela. Dont acte

Faites des calculs : payer 900? + electricité à 350? plus une partie de l'impôt foncier en arrangement + frais d'essence importants, vous croyez que leur quotidien s'est amélioré financièrement ?

Vous avez une vision de la morale étrange pardonnez-moi.

Par kang74

Si vous pensez que votre frère abuse de vos parents , vous appelez le 3977 .

Parce que c'est bien ce que vous dites ? Il les force à vivre dans des conditions indécentes qui nuisent à leur sécurité et leur santé ??

Donc il vous faut assumer votre point de vue .

Quant à vous lire, cela fait 5 pages que vous dites la même chose, qu'on vous répond que c'est votre point de vue qui est étrange .

Donc au lieu d'écrire, agissez, en cohérence avec votre point de vue .

Un signalement au 3977, un signalement aux impôts , et vous verrez que vos parents seront assez rapidement ailleurs, en tout cas plus chez votre frère .

Par Jgdt25

@Burs

Dont acte, pourquoi continuer à argumenter et fournir des commentaires alors que j'ai indiqué avoir eu ma réponse. Je ne fais que répondre à des jugements de valeurs où la morale est inversée mais passons. Et pendant 3 pages je me suis tu, certains m'invectivent.

@Kang

Lisez les 3 premières pages, je ne crois y apparaître plus que d'autres qui ont pris à coeur le sujet à l'envers me semble t il. Je ne crois pas que ma question était illégitime.

Je crois que @jp avait raison lorsqu'il essayait de vous dire que vous vous enflammiez. Pour le reste je crois que c'est du conflit d'intérêt personnel dans lequel je ne peux rien et qui ne m'intéresse pas, j'ai suffisamment décrit les choses. Je clôt ici et reviendrai pour juste faire un retour d'un avocat et notaire si cela peut servir à quelqu'un dans la même situation. Cdt

Par yapasdequoi

Si vous pensez que vos parents sont séquestrés contre leur volonté, il faut porter plainte pour abus de faiblesse.

Si vous pensez qu'ils subissent sans vraiment comprendre la situation, vous pouvez demander la mise sous tutelle de vos parents.

Je plussoie : 3977.

Et rappelez vous que ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre.

Par janus2

Cela arrange mes parents invalides de vivre dans une maison dans laquelle il fait 7 degrés l'hiver, maison dans laquelle ils payent les travaux ? Sérieusement ?

Alors d'après vous, pourquoi vos parents ont-ils quitté leur logement social où ils vivaient bien mieux pour cette maison ?

Par Isadore

Cela arrange mes parents invalides de vivre dans une maison dans laquelle il fait 7 degrés l'hiver, maison dans laquelle ils payent les travaux ? Sérieusement ?

Si vous estimez vos parents vulnérables en danger, vous faites un signalement à la police et aux services sociaux. Et si vous estimez que leur état de santé altère leur discernement il faut faire une demande de protection (tutelle ou curatelle).

L'invalidité n'implique ni la sottise ni la naïveté ni l'incapacité à gérer sa propre vie.

Mais la cause de l'invalidité peut aussi être la cause de troubles psychiques nécessitant une protection juridique.

Faites des calculs : payer 900? + electricité à 350? plus une partie de l'impôt foncier en arrangement + frais d'essence importants, vous croyez que leur quotidien s'est amélioré financièrement ?

Financièrement ou matériellement peut-être pas, mais sauf à avoir perdu une partie de leurs facultés intellectuelles ils ont fait librement ce choix. Des tas de gens font des choix absurdes et contraires à leurs intérêts.

Je me permets quand même de vous faire remarquer que vous avez abordé le problème sous l'angle "mes parents favorisent mon frère en lui versant un loyer et ce n'est pas juste" et pas sous l'angle "je suis inquiet pour mes parents invalides qui vivent dans une maison indécente où il fait 7° C l'hiver".

Il aura fallu plusieurs pages de messages, et que l'on vous fasse remarquer que non, il n'y a rien d'immoral à ce qu'un locataire paye un loyer à son bailleur même s'ils ont des liens de parenté pour que la question de la décence du logement se pose.

Je vais donc sortir du juridique pour vous dire que sur le plan moral vos messages ne laissent pas une très bonne impression. Et vous auriez eu des réponses bien différentes si vous aviez abordé la chose sous l'angle du bien-être de vos parents et pas de votre possible lésion financière.

Par Jgdt25

@janus

"Alors d'après vous, pourquoi vos parents ont-ils quitté leur logement social où ils vivaient bien mieux pour cette maison ?"

Je l'ai expliqué car il y a eu un arrangement à des fins financières. J'ai même utilisé une situation exemple qui n'a pas eu de réponse et pour cause.

Certains préfèrent juger ma moralité à tue tête sans me lire Tant pis, je suis droit, je suis pour l'équité, j'ai précisé que cela m'importait de n'avoir rien en héritage à partir du moment où mon frère aussi pour une question d'équité. Je crois qu'il y a trop d'intérêts personnels dans l'argumentation des uns des autres, donc ma situation ne peut être jugée, c'est dommage. Heureusement, beaucoup de personnes de mon entourage comprennent et sont en accord avec ce que je dis. J'ai évoqué l'état de santé de mes parents car cela me semble être un élément supplémentaire qui a fait que l'arrangement ait eu lieu.

Je consulte un notaire que je connais ajd et dirai ce qu'il en est, sur le plan de la succession du moins. Et pour aider d'autres dans le même cas, c'est tout.

Je savais que parler de famille dans ce cadre serait compliqué mais j'ignorais que ça ouvrirait un tel flot de propos comme cela. Encore une fois, je suis droit, il y a le conseil et le jugement moral. Je le redis, je remercie ceux qui m'ont apporté une réponse d'ordre juridique.

Par janus2

Je l'ai expliqué car il y a eu un arrangement à des fins financières.

Donc vos parents ont fait ce choix en toute connaissance de cause ? J'ai un peu de mal à comprendre !

Faites des calculs : payer 900? + electricité à 350? plus une partie de l'impôt foncier en arrangement + frais d'essence importants, vous croyez que leur quotidien s'est amélioré financièrement ?

Au fait, pour revenir là dessus, la taxe foncière est à payer entièrement par le bailleur...

Par Jgdt25

Oui par le bailleur mais dans mon cas mes parents contribuent.

Au départ oui c'était beau sur le papier, au bout de deux hivers, panne d'électricité et autres soucis....un peu moins

Après sur le plan juridique, vous pouvez décider de votre argent en pleine conscience. Mais au moment de l'héritage,

peut être sera regardé s il n y a pas eu inequité. J'en parle avec un ami notaire dans la matinée et vous fais un retour qui sera constructif pour de gens qui se reconnaîtront dans mon cas.

Par Jgdt25

Retour et dernier commentaire si après tout il ne devait en rester qu'un.

Rappel : mon frère achete une maison, y loge mes parents contre loyer qui couvre en grande partie le crédit.

Question : pourrait-on considérer cela comme une inéquité lors de la succession (question naïve qui n'appelle à aucun commentaire) ?

Voici ce que m'a dit le notaire :

" Il y a de plus en plus de questions sur des sujets comme celui-ci, lors de location intra familiale et entre parents enfants. Ce n'est pas une question illégitime, au contraire car cela pose des questions sur la succession. Je dois me pencher sur ce genre de cas de plus en plus. En France, il est possible de louer à sa famille en respectant les règles en vigueur. Il est possible d'établir un bail oral mais très déconseillé dans le cadre familial car il doit rester " prouvable" surtout dans des cas comme le vôtre au moment de la succession. Le bail oral dure 9 ans, il n'est pas infini. Pas d'APL en location intra familiale. Les déclarations auprès des impôts doivent s'effectuer dans les règles comme avec d'autres locataires.

Or, étant donné les cas que je vois, il est probable qu'il y ait une légifération sur le terrain de la location bailleur enfant et locataire parents car, dans beaucoup de cas que j'étudie, l'héritage est faible ou nul ou avec dettes, donc cela attire l'attention et nous le faisons remonter auprès de l'administration. Dans votre cas, il y a un certain nombre d'éléments qui sont "suspicieux" même si la location en tant que telle est légale. Sur le plan notarial, j'investiguerai car cela l'exige aux yeux de la loi concernant la succession en m'appuyant sur ce qu'il y aura au moment de l'héritage. S'il n'y a rien ou des dettes, un approfondissement est nécessaire il me semble. Dans tous les cas, pour une succession, à la demande des parties, nous pouvons nous pencher sur de la location intra familiale qui n'est pas anodine. Il ya tout de même une vigilance quant aux flux financiers entre parents et enfants quel qu'ils soient d'ailleurs.

Enfin, d'un point de vue patrimonial, il m'a conseillé, si mes parents sont d'accord, de faire comme mon frère, pour rééquilibrer de ce point de vue.

Voilà sur ce que je peux rapporter et je conclue là dessus en espérant que cela serve pour des cas similaires.

Par kang74

C'est exactement ce que je vous ai dit .

Si l'investigation fait remonter un appauvrissement de vos parents depuis cette situation, il y a quelque chose à faire valoir (exemple classique : ils ont vendu un bien pour se loger en location chez votre frère)

Sinon non .

Par janus2

Le bail oral dure 9 ans, il n'est pas infini.

C'est faux, le bail verbal est valable tant qu'aucune des parties n'exige un bail écrit.

Par Rambotte

Bonjour.

Rappel de la notion de libéralité (donation) = dépouillement intentionnel gratuit, sans contrepartie.

Ainsi payer un loyer au juste prix à une personne n'est pas une libéralité, il y a une contrepartie, c'est le paiement du service consistant à pouvoir habiter dans le bien loué.

Un locataire ne paye pas l'éventuel crédit d'un bailleur, il paye le droit d'habiter dans le bien. Le jour où le bailleur a remboursé son crédit, le locataire continue de payer ce droit d'y habiter. Un bailleur qui a pu acheter cash son bien est tout autant légitime à recevoir le même loyer payé par son locataire.

La nature des personnes dans les phrases ci-dessus est sans impact.

Et d'ailleurs aussi dans le cas où le loyer serait manifestement majoré et disproportionné par rapport à la normale du marché. Dans ce cas, les héritiers du locataire pourraient tenter d'invoquer une donation déguisée (en loyer) faite au

bailleur, s'ils démontrent l'intention libérale du locataire.

PS Le problème n'est pas un problème d'immobilier (mauvais forum) mais un problème de droit civil familial (la bonne place aurait été dans le forum famille).

Par Jgdt25

@ kang

Il m'a aussi et surtout parlé d'enrichissement d'un enfant comme dans le cadre d'une donation à l'un mais pas à l'autre.

@ junus

Il m'a dit que c'était la loi. Après je ne peux pas vous en dire davantage.

Par kang74

Sans appauvrissement de vos parents qu'importe que votre frère se soit enrichi .
C'est une histoire de cause à effet, pour ne serait ce amener un doute dans cette opération .

Les connaissances de ce notaire me semblent bien approximatives, et je vous invite à la prudence , car un notaire n'a aucun pouvoir d'investigation .
Il fait des actes et des déclarations au fisc : c'est tout .

Le fisc , si, ce pourquoi s'il y a le moindre doute, c'est lui qui aura toute latitude à agir si besoin .

Mais dans la situation initialement décrite par vous même, je ne vois pas bien ce qu'ils trouveront , vos parents n'ayant jamais eu aucun patrimoine mais des dettes .

Au mieux votre frère aura un redressement fiscal pour ce que vous appelez loyer et que lui peut voir comme une participation aux charges .

M'enfin dans tous les cas, vous ne serez pas partie d'une telle procédure .

Par Isadore

Dans cette affaire, il est clair que le loyer n'est pas une donation. Donc les 1000 euros que versent les parents à leur fils n'ont rien d'une libéralité mais sont la simple contrepartie de la jouissance du logement.

Seule exception : si ce loyer est supérieur au marché, la partie "exagérée" pourra être vue comme une libéralité.

Mais ce qui pourrait être considéré comme une donation indirecte, ce sont les travaux ou les impôts fonciers payés par les parents qui ne sont pas dans la liste des charges locatives.

Problème : les parents sont encore jeunes, et il n'est pas garanti qu'après leur décès il restera des traces des sommes dépensées. Et quand bien même serait possible de prouver ces dépenses, il faudrait également prouver l'intention libérale (la volonté de se dépouiller dans le but de gratifier le bailleur). Un locataire qui fait des travaux n'a pas forcément l'intention de faire un "cadeau" à son bailleur, il peut tout simplement vouloir améliorer son confort.

En l'état actuel de la jurisprudence de la Cour de cassation (qui a pas mal évolué au cours de décennies), l'intention libérale ne se présume pas, elle doit être explicite.

Comme le dit le notaire qui à raison ne se mouille pas trop, peut-être qu'au moment du décès il sera possible de démontrer une donation indirecte.

Mais il ne faut pas se leurrer, sauf si vos parents gardent des archives détaillées sur plusieurs décennies ou si votre frère sera d'une scrupuleuse honnêteté, il vous faudra un avocat et engager une procédure judiciaire.

En l'état actuel du droit les banques sont tenues de garder trace des opérations bancaires pendant cinq ans, et le font souvent sur dix ans par habitude liée à l'ancienne législation et pour pouvoir fournir des duplicatas de relevés de comptes à leurs clients.