



Vente d'une propriété et demande d'un loyer illégale

Par manu0102

bonjour à tous...

je m'adresse à vous pour avoir quelques renseignements...

nous avons mis en vente notre maison, je suis nu-proprétaire et mes parents usufruitiers. jusque là pas de problème mais vu les tensions familiales mes parents ne cessent de me faire des coups bas. ils ont quittés le bien en usufruit en fevrier 2023 et d'un commun accord mon laissé la maison où nous vivions ensemble depuis 2018... j'ai reçu une mise en demeure où mes parents me réclament 1 an de loyers... (mise en demeure via avocat car aucune action n'a été entamée en justice par mes parents)

Donc ma question est la suivante : peuvent-ils me réclamer des loyers alors qu'il n'existe aucun bail signé entre nous (il me semble que pour une residence principale un bail est obligatoire) et peuvent-ils faire geler l'argent de la vente chez le notaire pour cela???

j'espère avoir des réponses de votre part car je ne sais plus vers qui me tourner pour avoir des explications claires sur les démarches à faire...

Par janus2

Bonjour,

On ne peut pas vous demander de payer un loyer sans bail, en revanche on peut vous demander une indemnité d'occupation.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous n'avez pas la preuve que vos parents vous ont autorisé à occuper gratuitement leur bien, ils peuvent en effet vous demander de les indemniser pour l'occupation.

Ils peuvent parfaitement faire bloquer l'argent de la vente chez le notaire s'ils estiment que vous avez une dette envers eux, afin de protéger leurs intérêts.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il ne s'agit pas d'un loyer puisque vous êtes nu-proprétaire.

C'est une indemnité d'occupation, que les usufruitiers peuvent réclamer à l'amiable puis au tribunal.

L'argent de la vente sera bloquée chez le notaire jusqu'à résolution du litige, au besoin par un juge.

Par manu0102

est ce qu'un courrier de mes parents comme quoi nous habitons le bien de commun accord et suffisant et dans celui-ci il est stipulé qu'elle me laisse la maison pour moi et mes enfants.

et je voulais voir comme ils ont quittés les lieux de leur plein grès comme des voleurs, qu'en est il de leur usufruit??

car ici je rembourse le prêt de la nu-proprété et ne pourrait sûrement pas payer ce qu'ils réclament...

et pour reclamer une indemnité d'occupation, il me semble qu'un bail est également nécessaire...

Par Nihilscio

Bonjour,

et je voulais voir comme ils ont quittés les lieux de leur plein grès comme des voleurs, qu'en est il de leur usufruit??
L'usufruit leur appartient, ils le conservent.

car ici je rembourse le prêt de la nu-propriété et ne pourrait sûrement pas payer ce qu'ils réclament...
Peut-être mais c'est un autre problème.

et pour réclamer une indemnité d'occupation, il me semble qu'un bail est également nécessaire...
Quand il y a un bail, on réclame un loyer. L'indemnité d'occupation est ce qu'on réclame quand il n'y a pas de bail.

L'anomalie n'est pas qu'on vous réclame une indemnité d'occupation mais que vous ayez occupé le logement gratuitement.

Le tribunal déterminera si vos parents vous ont hébergé dans une intention libérale. Si c'est le cas, vous ne leur devez rien, sinon, vous leur devez une indemnité d'occupation estimée sur la valeur locative du logement.

Par yapasdequoi

courrier de mes parents comme quoi nous habitons le bien de commun accord
C'est un bon début... Mais ce courrier dit-il que vous pouvez l'occupez gratuitement ? Sinon, l'indemnité d'occupation est due.

Par manu0102

j'ai oublié de préciser que j'étais de Belgique et j'ai beau regarder partout. rien ne parle de cette indemnité d'occupation comme on me l'annonce ici...

on en parle en cas de divorce, d'occupation des lieux en fin de bail mais rien de similaire à mon cas...

autre précision, à la vente il est convenu que mes parents récupère leur part de l'usufruit...

Par yapasdequoi

j'ai oublié
Dommage !
Il faut maintenant vous renseigner sur la loi belge.
Les réponses données s'appliquent en droit français.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le droit belge est très proche du droit français. En Belgique comme en France, il normal que l'usufruitier demande une indemnité en compensation de l'indisponibilité du logement occupé quel que soit le terme en usage.

à la vente il est convenu que mes parents récupère leur part de l'usufruit...
Evidemment. C'est un droit réel qui a son prix. Ce n'est pas parce qu'ils ont quitté le logemnt qu'ils l'ont perdu ou qu'ils vous en ont fait cadeau.

Par Rambotte

Bonjour.

il est stipulé qu'elle me laisse la maison pour moi et mes enfants
C'est un bon début? Mais ce courrier dit-il que vous pouvez l'occupez gratuitement ? Sinon, l'indemnité d'occupation est due.

Le tribunal interprétera la teneur du courrier et la volonté de son auteur. En général, le verbe "laisser" a une connotation d'absence de contrepartie. Exemple, quand les héritiers parlent de "tout laisser" à leur parent survivant.

Par Isadore

Bonjour,

La logique belge est sensiblement que la logique française : qui occupe le bien d'une personne sans contrat lui accordant une jouissance gratuite ou onéreuse est susceptible de lui devoir une indemnité d'occupation. Sans contrat écrit, le juge tranche en fonction des pièces fournies. Il va donc devoir, comme en France, vérifier si c'était un prêt (donc gratuit) ou non.

et je voulais voir comme ils ont quittés les lieux de leur plein grès comme des voleurs, qu'en est il de leur usufruit?? En Belgique, l'usufruitier est libre de ne pas occuper son bien et de le quitter à son gré. Il n'a pas de comptes à rendre sur ce point.

car ici je rembourse le prêt de la nu-propriété et ne pourrait sûrement pas payer ce qu'ils réclament... Au vu du contexte, mieux vaudrait chercher une location moins chère.

En Belgique comme en France le prêt d'un bien n'est pas indéfini. Sauf contrat écrit en ce sens, même si l'usufruitier prête gratuitement son bien il est en droit de changer d'avis quand bon lui semble. Je ne maîtrise pas bien la jurisprudence belge à ce sujet, mais il est clair que passé un délai "raisonnable", l'emprunteur qui refuse de rendre le bien doit indemniser l'usufruitier.

Autrement dit, même s'il est établi que vos parents vous ont accordé la jouissance gratuite, ça ne leur interdit pas de changer d'avis et de vous demander de libérer les locaux, et à défaut de les indemniser.

Par Rambotte

car ici je rembourse le prêt de la nu-propriété et ne pourrait sûrement pas payer ce qu'ils réclament Au vu du contexte, mieux vaudrait chercher une location moins chère.

Je comprends que la nue-propriété n'a pas été donnée à manu0102, mais vendue par ses parents. Et que pour acheter la nue-propriété à ses parents, manu0102 a dû souscrire un emprunt, d'où le remboursement du "prêt [pour l'acquisition] de la nue-propriété".

Le fait de trouver une location moins chère ne supprimera pas la charge du crédit. En revanche, la vente du bien, oui, après remboursement du capital restant dû.

Un autre solution (qui ne change rien) est que c'est une acquisition du bien en démembrement, manu0102 achetant la nue-propriété au moyen d'un prêt, les parents achetant l'usufruit de quelque manière que ce soit.