



## Heberger a titre gratuit dans bien familial

Par **charleneklara**, le **24/06/2011** à **11:28**

Bonjour,

Les parents de mon ami on fait construire une maison "pour lui", tout est à leur nom, mais c'est mon ami qui paye le crédit en guise de loyer. Cela fait 5 ans que nous habitons la maison, sans bail ni quoi que ce soit.

En janvier nous avons voulu faire installer une piscine enterrée ou même hors sol mais ses parents ont refusé, nous avons voulu aménager l'extérieur de la maison qui n'est pas fini mais là encore, refus. Nous avons donc arrêtez les virements sur leur compte.

Mais maintenant ils menace de nous faire partir et d'intenter un procès contre nous.

Nous aimerions savoir les recours auxquels nous avons droit (pas de bail, pas de possibilité d'amélioration, les risques d'explution de mon ami et moi).

Ils menace de séparer le terrain la maison que nous occupons actuellement pour les revendre séparément mais là encore ne veulent pas nous les vendre ni l'un ni l'autre.

Est on prioritaire sur la vente sachant qu'il a une soeur.

Et si oui les loyers sont ils déductible du prix de vente?

Cordialement

Par **amajuris**, le **24/06/2011** à **12:06**

bjr,

même s'il n'y a pas de bail écrit, un bail tacite est valable en prouvant que vous payez régulièrement une somme aux propriétaires.

à mon avis pour vous faire partir, les parents de votre mari devront utiliser la procédure

d'expulsion prévue par la loi ce qui n'est pas facile.  
en tant que locataire vous disposez d'un droit de préemption en cas de vente du bien vide.  
contactez l'ADIL de votre département.  
cdt

Par **cocotte1003**, le **24/06/2011 à 13:46**

Bonjour, oui vous avez un bail tacite pour l'ensemble (terrain+maison). Reprenez le paiement des "loyers" afin de ne pas vous mettre en tord car on ne peut pas se faire justice soit meme et tachez de réunir tout ce que vous pouvez pour faire valoir le bail tacite. regardez dans vos divers contrats d'assurance si vous n'avez pas une assurance protection juridique qui pourrait vous épauler et n'hésitez pas à la contacter, cordialement

Par **charleneklara**, le **25/06/2011 à 14:37**

Bonjour,

Merci à vous pour vos réponses, nous avons repris les paiements à partir de ce mois ci. Et je vais me renseigner à l'ADIL.  
Encore merci

Par **mimi493**, le **25/06/2011 à 14:58**

Sauf s'ils payent directement aux parents les échéances du pret, le bail oral va être difficile à prouver  
Par contre, c'est un commodat à durée indéterminée et pour vous en faire partir, il faut envoyer une LRAR avec un préavis raisonnable (et là, il exigera le remboursement de toutes les sommes versées à l'organisme de crédit)

Par **corimaa**, le **25/06/2011 à 16:56**

Ils ont fait construire une maison "pour lui" dont il paie le credit et quand celui ci sera fini d'etre payé, votre ami aura financé une maison qui appartiendra à ses parents....

Par **alterego**, le **25/06/2011 à 23:29**

Bonjour,

Peut-être que les parents, connaissant leur enfant, ne le juge pas encore suffisamment

mature à leur goût et veulent le protéger. C'est tout au moins ce que l'on peut comprendre, pour moult raisons, quand on vous lit. Quel âge a votre ami ?

Avoir fait construire pour lui ne les obligeait pas à effectuer un transfert de propriété immédiat au nom de leur fils.

Les parents de votre concubin étant toujours propriétaires étaient en droit de s'opposer à la construction d'une piscine de quelque forme que ce soit et à des aménagements extérieurs quels qu'ils soient. Il ne peut effectuer aucun travaux, aucune modification sans leur accord.

La maison lui étant destinée, rien ne s'oppose à ce qu'il paye une partie du crédit restant. Ce qu'il paye aujourd'hui, se retrouvera un jour dans la succession. Vous écrivez qu'il a une soeur, les avantages que chacun reçoit devront être rapportés dans la succession.

La mise à disposition de la maison à leur fils ou avoir fait construire pour lui, n'oblige pas à l'établissement d'un bail à son nom et moins encore aux noms des concubins ou au vôtre seul.

Le prêt à usage est une formule séduisante pour chacun selon l'état d'achèvement de la maison.

Afin d'évaluer la possibilité de ce prêt (commodat) ou la possibilité d'une indemnité d'occupation, pouvez-vous nous renseigner sur

- l'état d'achèvement de la maison
- la valeur actuelle du bien terrain compris
- le montant de l'échéance mensuelle du crédit
- qui a meublé la maison

Vous n'avez aucun recours quant au non établissement d'un bail. Être locataires ne vous donnerait aucun droit quant aux améliorations, aménagements extérieurs que vous avez en projet.

Si la maison est pour lui, elle ne l'est pas encore. Il n'en sera propriétaire que quand ses parents le décideront.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]

Par **charleneklara**, le **27/06/2011** à **14:28**

Bonjour à tous,

Encore merci de vos conseils. Il est vrai que la situation n'est pas facile.

Pour vous répondre:

Il est vrai que ses parents le juge immature, mais croyez moi, il est à l'opposé, il est artisan

depuis 11 ans, à 38 ans et bien dans sa tête.

Pour sa soeur, les avantages se font sous forme de liquidités (pour l'achat de biens immobiliers).

La maison est "finie" depuis 5 ans, mais ses parents sont en procès avec maison familiale pour diverses malfaçons.

La valeur actuelle du bien avec le terrain complet (3000m<sup>2</sup>) s'élève à environ 450 000 euros . Mais son père veut vendre la moitié du terrain pour faire 2 parcelles à 1500m<sup>2</sup> car nous sommes au tout a l'egout. La encore, il ne veut pas nous vendre cette moitié.

L'échéance du prêt 900 euros par mois.

Et pour ce qui est des meubles de la maison, c'est à nous. Nous avons également acheté la cuisine complète, la salle de bain, la climatisation intégrale de la maison et le ballon d'eau chaude, soit environ 20 000 euros.

Mon ami effectue un virement permanent tous les mois de 900 euros sur lequel y figure : "Virement permanent Mr et Mme X ". Mais en aucun cas il fait mention de remboursement de crédit ou de loyer. Cela est-il recevable ou pas ?

Pour ce qui est du remboursement des sommes versées, ne le jugeront-ils pas comme un loyer auquel nous n'aurions de toute façon pas échappé en location ?

Cordialement

Par **alterego**, le **27/06/2011 à 19:51**

Bonsoir,

***La maison est "finie" depuis 5 ans, mais ses parents sont en procès avec maison familiale pour diverses malfaçons.***

Ce sont des procès de plusieurs années qui demandent beaucoup de patience des maîtres d'ouvrages. Cela justifierait, en grande partie, le refus des travaux que vous souhaitez engager.

Puisque procès il y a, contrairement à ce que vous pensez, la maison ne serait pas achevée. La livraison s'entend mise à disposition d'un accédant d'un "immeuble physiquement achevé et exempt de vices, c'est à dire impeccable". Ce que peu de constructeurs sont capables de faire de nos jours.

Je suis plus tenté à considérer les 900€ (très loin d'être excessif dans notre région, même côté campagne ou montagne) comme une participation à l'acquisition un bien "qui lui est destiné", la plus grosse partie ayant déjà été payée par les parents. Lors d'une succession, il faudra bien tenir compte de ces paiements.

Contrairement au loyer, la part du crédit payé par lui doit être regardée comme un investissement et n'est donc pas incompatible avec le prêt à usage.

A qui sont payés ces 900€ ? Parents ou crédit ?

Cordialement

Par **charleneklara**, le **27/06/2011** à **22:56**

Bonsoir,

Il est vrai que 900 euros n'est pas une grosse somme mais il s'agit du remboursement du crédit sans plus value. Les parents disposaient du terrain acheté il y a plus de 10 ans.

Cette somme est versée directement sur le compte de ses parents mais correspond au montant du crédit mensuel que ceux ci ont.

Sommes nous prioritaire sur la vente de la maison si ses parents décidaient de la vendre même à sa soeur. Et si oui, comment saurait on qu'elle est en vente (la maison ou le terrain).

Cordialement

Par **alterego**, le **28/06/2011** à **07:50**

Prioritaires, tout autant que les parents le veulent bien.  
Rien n'empêche de diviser le terrain pour créer un nouveau lot.

Les rapports entre vous sont-ils, à ce point, conflictuels ?

Cordialement

Par **charleneklara**, le **28/06/2011** à **08:46**

Bonjour,

Pour le terrain je me doute que de leur vivant ils peuvent le vendre à qui ils le souhaitent.  
Pour ce qui est de la maison que nous occupons ?

Oui nos rapports sont très conflictuels. Ils nous insultent tous les jours et nous rabaissent comme si nous étions des enfants de 10 ans plein d'insouciance alors que nous ne voulons qu'embellir l'endroit où nous vivons.

Cordialement