



Une location qui a trop duré

Par **Pirlouit**, le **02/01/2024** à **19:03**

Bonjour,

Il y a vingt ans de cela, ma femme et moi souhaitions devenir propriétaires d'une maison. Alors que nous faisons les démarches pour un crédit, mes beaux parents nous avaient fortement incités à les laisser l'acheter à notre place, car cela les intéressait de pouvoir donner ce bien à leur fille lors de leur succession. Manquant d'assurance à cette époque, et assez immature dans ma compréhension globale des enjeux de cette transaction, j'ai malheureusement accepté. Ils ont alors fait de ma femme la nue-propriétaire et sont restés usufruitiers. Depuis, nous payons un loyer à mes beaux parents. Ils ont entre temps fait des travaux d'agrandissement qui ont augmenté la valeur de cette maison, mais j'en reste un éternel locataire, ce qui ne manque pas - à juste titre - de susciter railleries et moqueries autour de moi.

Entre temps, j'ai vieilli et mûri, et j'ai une bien meilleure compréhension de la situation et une pleine conscience de l'immense perte que j'ai consentie au bénéfice de mes beaux parents, et du risque que je cours d'être sans rien en cas de séparation (je précise que mon salaire n'est pas suffisamment élevé pour permettre un investissement de mon côté en plus de ce loyer). Les loyers versés depuis vingt ans ne couvrent pas la valeur de la maison depuis les travaux d'agrandissement, mais ils couvrent largement sa valeur d'achat initiale. J'ai parfois parlé à ma femme d'un rachat d'une part de cette maison, sans savoir comment cela pourrait se faire, mais elle trouve cette démarche absurde et déraisonnable (elle vit très bien la situation). Ma question est simple : je ne cherche même pas à récupérer quelque chose de ce que j'ai versé (même si je le vis maintenant comme un préjudice), mais j'ai beaucoup de réticence à continuer de payer ce loyer (et la barre symbolique des vingt ans est dure à dépasser), donc : est-ce que j'ai dans ma situation des arguments légaux à avancer si je veux prétendre à être au moins logé gratuitement dans ce bien ?

Merci.

Par **Marck.ESP**, le **02/01/2024** à **19:18**

Bonjour et bienvenue

Il est recommandé de consulter un notaire pour obtenir des conseils personnalisés, notamment en fonction de votre régime matrimonial.

Pour une analyse plus aisée de la situation...

Quel était la valeur de la nue-propriété lors de l'achat ? Où quel âge avaient vos beaux-parents ?

Avez vous comparé le loyer avec le montant des échéances cumulées d'un remboursement d'emprunt sur 20 ans qui aurait été contracté à l'époque ?

Par **Pirlouit**, le **02/01/2024** à **19:49**

Merci pour votre réponse.

La propriété valait à peu près 100000 euros.

Mes beaux-parents devaient avoir autour de 60 ans.

Nous avons versé l'équivalent de 120000 euros au bout de vingt ans. Je ne me rappelle pas quels taux s'appliquaient à l'époque, mais effectivement cela ne suffit sans doute pas à couvrir le coût du prêt...

Si je vous suis bien, dépasser ou ne pas dépasser ce seuil changerait quelque chose à la situation (?)

Par **youris**, le **02/01/2024** à **20:36**

bonjour,

votre situation est meilleure que celle de beaucoup de locataires puisque votre épouse est nue-propiétaire et qu'aux décès de ses parents, elle deviendra pleine propriétaire de la maison sans avoir participé à l'achat de la maison.

rien ne vous obligeait à rester les locataires de vos beaux parents mais il semble que votre épouse se satisfasse de cette situation.

un locataire peut payer des loyers pendant plusieurs dizaines d'année sans pouvoir prétendre à un quelconque droit sur le bien loué sauf un droit de préemption en cas de vente.

le pire qui pourrait vous arriver, c'est de divorcer.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **02/01/2024** à **21:30**

Merci ci pour ces précisions

Au taux de l'époque, pour 100 k€ à 6%, vous auriez payé 170.000 environ en 20 ans, auquel

il faudrait ajouter environ 8/10 k€ d'assurance par personne.

Vous n'avez pas précisé votre régime matrimonial ?

Vous avez abordé les conséquences d'une éventuelle séparation. Lors d'un divorce, il est recommandé de faire appel à un avocat spécialisé en droit de la famille.

Celui-ci **pourrait** étudier si la question de l'enrichissement du conjoint propriétaire **peut** se poser. En effet, **c'est possible** lorsque l'un des conjoints a bénéficié d'un enrichissement au détriment de l'autre pendant le mariage. Dans ce cas, la loi prévoit des mesures pour compenser cet enrichissement.

Par **janus2fr**, le **03/01/2024** à **06:57**

Bonjour [Marck.ESP](#),

Les loyers sont payés par le couple au parents de madame, usufruitiers, de quel enrichissement du conjoint nu-propriétaire parlez-vous ?

Par **Pirlouit**, le **03/01/2024** à **17:33**

Merci pour toutes ces réponses et tous ces conseils.

J'ai bien conscience que ma situation appréciée globalement à l'échelle du couple n'a rien qui puisse ressembler à un préjudice, dans la mesure où ma femme pourra effectivement devenir propriétaire de la maison. Il est en outre bien normal qu'un locataire ne puisse rien prétendre du bien qu'il loue. Je crois que je m'en veux surtout d'avoir fait un très mauvais choix lorsque j'étais jeune. Je ne suis pas spécialement censé profiter de l'héritage de ma femme, mais de là à le financer (c'est un simple ressenti)...

C'est effectivement dans le cas d'un divorce que la question d'une inégalité dans la possibilité de se construire un patrimoine pourrait avoir du sens, mais ce divorce n'est pas - du moins je l'espère - à l'ordre du jour. Et de toute façon le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts ne permettrait pas à mon avis de faire valoir grand chose.

En l'absence d'arguments légaux, je ne pourrai donc m'appuyer que sur des considérations "éthiques" pour demander un changement sur les conditions d'occupation de ce logement et éventuellement obtenir de l'habiter gratuitement. Puisse au moins mon histoire servir d'avertissement aux jeunes trop insouciantes (mais à ce stade de naïveté nous ne devons pas être très nombreux !).