



occuper un logement à titre gratuit

Par **AZENOR**, le 10/10/2009 à 12:33

Bonjour,

Je m'adresse à vous pour mon problème suivant :

J'habite dans un appartement en ville. Mon ex-mari qui s'est remarié vit dans la maison de sa femme et me propose d'occuper "notre" ancienne maison à titre gratuit en rédigeant un bail en ce sens. Est-ce possible ? et comment cela se passe-t-il vis à vis des impôts locaux ? D'avance merci pour votre aide. AZENOR

Par **JURISNOTAIRE**, le 10/10/2009 à 13:04

Bonjour.

Il est déterminant, avant de pouvoir vous donner un avis, de savoir à qui appartient "votre" maison:

- En quelle année vous étiez-vous mariée, et aviez-vous fait un contrat de mariage?
- La maison a-t-elle été acquise au cours du mariage; ou alors a-t-elle été recueillie dans une succession, ou donnée, et auquel cas à qui des deux?
- Si elle a été achetée au cours du mariage, y avait-il des stipulations particulières dans l'acte d'acquisition (acquisition par un seul époux, à titre de remploi par exemple)?

Après le divorce, si vous étiez mariés sans contrat, votre communauté de biens a-t-elle été liquidée (partage des biens communs) et dans l'affirmative, le maison a-t-elle été attribuée à l'un de vous deux?

En quels termes êtes-vous aujourd'hui avec votre ex-mari?

Nous y verrons plus clair après vos réponses.

Par **AZENOR**, le 10/10/2009 à 14:28

Rebonjour,

Merci pour votre intervention et voici les informations complémentaires.

La maison appartient à mon ex-mari. Nous sommes restés en bons termes.

Nous nous étions mariés le 25/06/1994. Il n'a pas été fait de contrat de mariage.

La maison a été acquise en cours de mariage sans stipulation particulière.

Après le divorce la communauté de biens a été liquidée. J'ai renoncé à ma part sur cette maison lors de notre divorce prononcé le 08/01/2008, et la maison lui a été attribuée.

Espérant avoir répondu à vos questions,

Encore merci pour votre aide.

AZENOR

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/10/2009** à **12:58**

Bonjour.

En préalable, ne vous "embarquez" surtout pas dans une situation d'occupation de la maison qui serait informelle et non méticuleusement codifiée. Il est heureux que vous soyez actuellement en bons termes avec votre ex-mari, mais sait-on-jamais... l'expérience montre que les situations basées sur le "c'est très bien comme ça, on s'arrangera toujours..." finissent très souvent mal. Imaginez qu'il arrive un pépin à votre ex-mari?

Un bail ne convient pas, compte-tenu de l'absence de loyer, dont l'existence du paiement est un élément substantiel de ce type de contrats.

Une convention de mise à disposition gratuite et d'occupation peut être signée entre vous.

Il est également envisageable une constitution à titre gratuit par votre ex-mari, d'un droit d'usage et d'habitation de la maison à votre profit.

Ce contrat constitue juridiquement une donation, avec les conséquences fiscales des droits de mutation, obligatoirement reçue pardevant notaire, et publiée à la conservation des hypothèques.

Sa durée est librement fixable -y compris toute votre vie durant-, vous mettant à l'abri de toute éviction pendant toute cette période -sauf grave faute de votre part dans l'occupation de la maison.

Le caractère gratuit peut s'articuler sur l'exécution par votre ex-mari de ce que le droit appelle une "obligation naturelle" à votre profit, revêtant un caractère alimentaire.

Je vous invite à vous rapprocher d'un notaire pour une mise au point plus détaillée, mais je reste à votre écoute.

Par **AZENOR**, le **12/10/2009** à **17:39**

Bonjour,

Merci pour toutes vos informations. Même le dimanche vous restez à l'écoute des personnes :-). Je voulais vous répondre hier en fin d'après-midi mais j'ai eu un problème d'accès au site.

Vous me recommandez de ne pas m'aventurer dans cette histoire qui risque de mal tourner à un moment ou à un autre. J'avoue y avoir pensé également.

Je suis réticente à occuper cette maison à titre gratuit.

Aussi pour officialiser cette opération je souhaite payer un loyer ce qui ne gêne en rien mon

ex-mari!!!

D'après des informations que je possède, est-ce exact qu'un particulier ne peut pas louer un bien en deçà de la valeur locative pratiquée sur le marché ? par exemple un bien pouvant être loué 500 € par une agence immobilière, le particulier le louerait à 200 €. Y a-t-il concurrence déloyale ?

Autre nouvelle question : un particulier peut-il rédiger un bail en se basant sur un bail d'une agence immobilière en y mentionnant les mêmes clauses ? Doit-il faire valider ce bail par un quelconque organisme ?

Encore merci pour votre aide.

J'espère ne pas abuser de votre temps, car il est possible qu'à la lecture de votre réponse d'autres questions viendront !!!

Bonne soirée

AZENOR

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/10/2009** à **18:54**

Bonjour.

En louant un bien moyennant un loyer très sensiblement inférieur au cours du marché locatif, vous prenez plusieurs risques, dont voici les deux principaux que je vois:

- Le fisc risque de relever ce décalage, et de le requalifier (dessous de table?).
- A tout moment, le propriétaire (votre ex-mari, ou ses ayants-droit en cas de décès) peut faire constater judiciairement ce loyer "dérisoire", et le réajuster.

Je pense que vous avez une perception imparfaite des locations: en aucun cas ce n'est "l'agence qui loue", mais le propriétaire qui loue, avec l'éventuel concours (non obligatoire) d'une agence. Elle n'agit qu'en qualité d'intermédiaire, mettant les parties en présence, et peut suggérer un montant de loyer, mais c'est le propriétaire qui le fixe en définitive. Il n'y a donc pas de concurrence déloyale, et même pas de concurrence du tout. Un particulier peut très bien louer à un autre particulier, sans le concours d'aucun intermédiaire ni d'aucune agence.

Dans ce dernier cas, propriétaire et locataire peuvent très bien rédiger et signer directement entre eux, en deux exemplaires (un par partie) un contrat dit "sous seing (signature) privé", parfaitement valable et produisant les mêmes effets de droit qu'un contrat signé dans une agence; dans la mesure où les préalables légaux obligatoires (amiante, plomb, loi Carrez...) auront été accomplis.

Il existe en librairie des imprimés très convenables, de baux d'habitation non meublée (de la loi du 6 juillet 1989), ainsi que d'états des lieux.

Et il n'existe aucun formalisme particulier à respecter, ni validation, en raison d'un tel bail.

Toutefois, si les deux parties sont totalement dénuées de toutes notions de droit, je conseille vivement de le faire vérifier par un professionnel du droit avant signature; et ce même si la rédaction de ce type de bail ne pose pas de difficultés particulières.

Je persiste à penser que la solution de la constitution d'un droit d'usage et d'habitation, est la

plus "sur mesure" de votre cas de figure.

Votre bien dévoué.

P. S. Concernant vos "nombreuses questions à venir" que vous évoquez, vous avez de la chance: j'ai une formule d'abonnement, et au bout de dix trous dans la carte, vous avez droit à une consultation gratuite.

Par **AZENOR**, le 12/10/2009 à 20:53

Bonsoir,

Merci pour la touche d'humour, je vais recompter mes questions, je dois être proche de la question gratuite :-)

J'ai bien noté le risque fiscal. Je suppose que les impôts pourront faire le calcul par rapport à la somme déclarée des loyers perçus n'est-ce pas ?

Le contrat sous seing privé serait donc la meilleure formule si j'ai bien compris. C'est ce que vous entendez par la constitution d'un droit d'usage et d'habitation ou ce sont deux possibilités différentes?

Bonne soirée

Azenor

Par **JURISNOTAIRE**, le 13/10/2009 à 13:25

Bonjour, Azenor.

Reprenons.

Un "contrat sous seing privé" (S. S. P.), traité sous 1322 à 1332 CC, est une forme de contrat qui n'est signé qu'entre les parties, sans le concours d'un officier public comme le notaire; Par contre, les actes reçus pardevant notaire, sont dits "actes authentiques". Le notaire peut recevoir en la forme authentique tous les actes, et certains pour être valables se doivent même de l'être (donations entre vifs, certains testaments, contrats de mariage ... et bien d'autres), à peine de nullité.

Mais bon nombre d'autres contrats sont parfaitement valables s'ils sont reçus S. S. P. Ainsi les ventes de meubles, de fonds de commerce, LES BAUX, certains prêts, certains contrats de sociétés, certaines procurations....

En ce qui vous concerne,

-le bail d'habitation (qui pourrait être reçu soit par acte notarié, soit par acte SSP, à votre choix);

- et la constitution d'un droit d'usage et d'habitation (obligatoirement reçue par un notaire); sont deux options totalement différentes, générant, sous une apparente équivalence de résultat, des effets juridiques, et des droits et des obligations, dissemblables.

Un développement de tout ceci est possible, mais me semble échapper à l'esprit et à l'objet de ce forum, compte tenu de l'arborescence des sujets à traiter.

Aussi, déterminez moi les points précis qui vous posent problème.

Votre bien dévoué.

Par **AZENOR**, le **13/10/2009** à **20:08**

Bonsoir,

Je vous remercie pour ce complément d'informations. Tout ceci est très intéressant et votre récapitulatif en rapport à ce qui conviendrait le mieux me fait voir plus clair.

Je garde tout ceci bien précieusement en attendant de savoir si je peux occuper cette maison sans être en défaut vis à vis du fisc et de la loi.

Je reviendrai certainement vers vous dans les prochains jours si vous le voulez bien.

Encore merci d'avoir porté attention à mon problème.

Très bonne soirée.

AZENOR

Par **jcjc**, le **08/03/2010** à **15:40**

Bonjour,

Avez-vous entendu parler du commodat ? renseignez-vous auprès d'un professionnel

Bonne journée JCJC

Par **JURISNOTAIRE**, le **08/03/2010** à **17:51**

V°:

. "L'allocation logement CAF dans le cadre d'un commodat pour appartement". (page 10)

. "Rester propriétaire de mes biens". (page 12)

. "Problème au sujet d'un terrain agricole de 2 Ha." (page 15).

Le prêt-à-usage ne paraît pas opportun au cas d'espèce.

(Bonsoir)

Par **AZENOR**, le **09/03/2010** à **09:56**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos interventions à mon post du mois d'octobre dernier.

La maison que j'envisageais d'occuper a été vendue. Mon ex-mari a préféré cette solution, et finalement c'est tant mieux ainsi. Ce genre d'arrangement, comme conseillé par JURISNOTAIRE est à éviter.

Je reste dans mon appartement actuel en attendant de pouvoir peut-être accéder à la propriété :-)

Très bonne journée

AZENOR

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/03/2010** à **13:00**

... de rien.