Image not found or type unknown

logés à titre gracieux , on nous demande de partir..

Par **al1psg**, le **20/05/2011** à **11:42**

Bonjour, et merci par avance de votre réponse.

Voilà nous sommes logé à titre gracieux (en fait on paye un loyer au black principalement en espèces) depuis 4ans dans une maison appartenant aux parents de ma femme .
Aujourd'hui ils nous informe par téléphone qu'ils décident de nous mettre dehors (sous prétexte de vente) avec nos 3 enfants, exigent une clé de la maison , et que nous soyons partis pour la fin de l'année.
A savoir que nous avons effectué des travaux dans cette maison dont nous avons les factures comme le chauffage (9000€) , l' isolement , les fenêtre etc...

Quels sont nos droits et nos recours ?

Peut on exiger le remboursement des travaux avant de partir ? (car ils prétendent rembourser une fois la maison vendue, mais nous en doutons).

Que risque mes beaux parents ou nous si nous déclarons aux fisc cette situation ?

Nous sommes dans une impasse et ne savons plus comment faire pour nous reloger rapidement, de plus cette situation a un impact direct sur notre famille, nos enfants!

Merci de nous informez sur la situation.

Cordialement

Par **fra**, le **20/05/2011** à **12:04**

Bonjour,

En premier lieu, il n'est pas possible de considérer que vous êtes logés à titre gracieux [fluo]puisque vous payez un loyer, qu'il soit ou non déclaré par le bailleur ![/fluo]

Pour vos beaux-parents, la situation est limpide; si le fisc a connaissance de cette situation, il subiront un contrôle fiscal et verront tous les loyers réintégrés à leurs revenus de l'époque pour leur faire payer un surplus d'impôt sur le revenu (revenus fonciers) en sus des pénalités

de retard, sur les trois dernières années.

Quant à vous, [fluo]vous pouvez bénéficier du maintien dans les lieux[/fluo] si vous disposez de preuves au terme desquelles il est démontré que vous logez continuellement à cette adresse (reçu de loyer mais cela m'étonnerait vu les circonstances, facture EDF, d'eau, témoignages fiables, etc...).
A partir de là, il sera possible d'établir une date comme point de départ du bail et, si cela fait quatre années que vous habitez là, vous vous retrouvez, aujourd'hui, en seconde période de trois ans.
Ensuite, pour vous exclure de la maison, vos beaux-parents seront obligés de vous donner congé en respectant la Loi. c'est à dire, pas pour demain !

Par **Claralea**, le **20/05/2011** à **12:06**

Bonjour, l'eau, l'edf, le telephone... sont-ils à votre nom ?
Si vous n'avez pas signé de bail, ça équivaut à un bail oral. Un bail de location vide est de 3 ans renouvelable. Si cela fait 4 ans que vous etes dans les lieux, votre bail a ete renouvelé et il vous reste encore 2 ans avant la fin de celui-ci

Par **Domil**, le **20/05/2011** à **12:27**

Certes vous payez un loyer, mais vous devez le prouver. Comment payez-vous le loyer ?

Si vous ne pouvez prouver le paiement d'un loyer, la maison vous est pretée à titre d'usage sans contrat de pret. Donc c'est un pret à usage à durée indéterminée. Le propriétaire est en droit de récupérer son bien avec un préavis raisonnable (6 mois semble raisonnable)
Mais comme ça s'est fait au téléphone, ils n'ont pas de preuve de vous l'avoir demandé donc
- ne dites rien, dites que vous allez partir (oralement)
- commencez à chercher un autre logement
- si vous n'en trouvez pas, arrivé à la fin de l'année, vous ne partez pas. Il leur faudra vous signifier par LRAR ou acte d'huissier, la fin du pret à usage avec de nouveau un préavis d'au moins 6 mois pour quitter les lieux, donc vous aurez gagner du temps (si vous arrivez à vous taire)

Par **al1psg**, le **20/05/2011** à **13:56**

d'abord un grand Merci à tous pour vos réponses sommes toutes très rapide !
Nous avons l' EDF l'EAU et TEL à notre nom et adresse de la maison.
donc pas de pb pour démontrer que nous demeuront là depuis 4ans.
pour les loyers au black ils ont été payés en espèces donc pas de trace hors mis les retraits d'espèces mais je ne pense pas que cela compte.
1)Donc sommes nous dans le cas "d'un titre gracieux" ou d'un "bail oral"
dans les 2 cas sommes nous obligés de continuer a payer (au black)un loyer ?
2) Ils exigent une clé (bien que nous leurs ayont jamais fermé la porte) peuvent ils venir

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

comme ils veulent chez moi ?
3) Nous avons effectué beaucoup de travaux dans la maison : chauffage isolation fenêtres etc..pour + de 10.000€ toutes les factures sont à notre nom , peut on exiger le remboursement avant départ de la maison puisqu'ils proposent de les rembourser une fois la vente de la maison effectué ?
Merci d'avance pour vos réponses si vous pouviez rajouter les art de loi ou ref de vos com(très bien ce forum) cordialement Alain

Par **Domil**, le **20/05/2011** à **14:07**

[citation]1)Donc sommes nous dans le cas "d'un titre gracieux" ou d'un "bail oral"[/citation] aucun loyer, donc pas de bail oral
Vous êtes dans le cadre d'un pret à usage à durée indéterminée.

[citation]dans les 2 cas sommes nous obligés de continuer a payer (au black)un loyer ?[/citation] non évidemment, payez par virement (avec diplomatie, l'air de rien). Quand viendra la fin de l'année, vous direz que vous avez un bail depuis le mois du 1er virement

[citation]2) Ils exigent une clé (bien que nous leurs ayont jamais fermé la porte) peuvent ils venir comme ils veulent chez moi [/citation] non et vous n'avez aucune obligation de laisser visiter la maison à des candidats acheteurs

[citation]3) Nous avons effectué beaucoup de travaux dans la maison : chauffage isolation fenêtres etc..pour + de 10.000€ toutes les factures sont à notre nom , peut on exiger le remboursement avant départ de la maison puisqu'ils proposent de les rembourser une fois la vente de la maison effectué ?[/citation] Faites-leur écrire, chacun, une reconnaissance de dettes

Par **al1psg**, le **20/05/2011** à **17:49**

Encore merci!
qu'est ce qu' " un pret à usage à durée indéterminée" ? y a t-il une référence article de loi ? pouvez vous me préciser en quoi consiste se prêt ?
Donc nous ne pouvons pas exiger le remboursement des frais avant départ ce qui nous permetrait d'avoir un apport pour un nouveau logement ?
merci encore de vos réponses rapides . cordialement

Par **fra**, le **20/05/2011** à **18:11**

[fluo]Le prêt à usage ou commodat (article 1875 et suivants du Code Civil)[/fluo] a consisté, pour vous, à avoir mis à votre disposition gratuitement (puisqu'il n'y a pas possibilité, pour vous, de prouver le paiement de loyers), cet immeuble pour que vous y habitiez, à charge pour vous de le rendre après l'avoir utilisé, et ceci à la demande du prêteur, moyennant un délai convenable, mais c'est le cas, ici.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour le remboursement des frais engagés, ils peuvent être négociés, mais pour vous assurer, suivez le conseil de Domil et demandez que soit établie une reconnaissance de dette à votre bénéfice, par écrit.

Par **al1psg**, le **20/05/2011** à **22:33**

Merci encore pour tout, cordialement Alain

Par **Domil**, le **20/05/2011** à **22:42**

[citation]Donc nous ne pouvons pas exiger le remboursement des frais avant départ ce qui nous permetrait d'avoir un apport pour un nouveau logement[/citation] ah mais vous pouvez tout exiger, obtenir, c'est une autre affaire.

Par **al1psg**, le **21/05/2011** à **23:37**

ps :comme nous sommes en "Prêt à usage au commodat" d'après ce que j'ai compris.
Concernant le remboursement des travaux , ils doivent quand même OBLIGATOIREMENT nous les rembourser, ou peuvent -ils s'y soustraire ???
Avons nous les mêmes droits qu'un locataire lambda concernant la demande de clé, les visites etc... ??? y aura t-il un état des lieux lors du départ alors qu'il n'y en a pas eu à l'entrée ? si oui, peuvent -ils imposer des rénovations (peinture ou autre..) ce jour là?
merci d'avance pour ces précisions ! vous êtes d'un grand secours en éclairants notre chemins d'embûches de vos lanternes .
Alain

Par **fra**, le **23/05/2011** à **11:06**

Bonjour, Monsieur,

Le contrat de Commodat est beaucoup moins restrictif et règlementé que le contrat de bail d'habitation régi par la Loi du 6 juillet 1989.
L'état des lieux n'est pas obligatoire. Le tout est constitué par le fait que vous rendiez le logement dans l'état où il était quand vous êtes entrés dedans.
Le reste, comme dit plus haut, est une affaire de négociation.

Par **al1psg**, le **23/05/2011** à **11:37**

bonjour, et merci de votre réponse, mais comme il n'y a pas eu d'état des lieux à l'arrivée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

comment peuvent -ils prouver qu'il doit être remis dans l'état ou nous l'avons pris, il n'y a aucun papier !
Petite précision : Nous avons plusieurs document et lettres manuscrites du proprio mentionnant que nous sommes logé à " titre gracieux " c'est aussi mentionné dans les 2 crédits que nous avons pris pour le système de chauffage et les fenêtres . d'ailleurs je n'ais toujours pas la réponse si ils sont obligé de me rembourser ces travaux ? cordialement

Par **fra**, le **23/05/2011** à **11:49**

Si! Comme vous l'a dit Domil, demandez leur une reconnaissance de dette écrite pour pouvoir vous les faire rembourser, au moins partiellement.

Par **al1psg**, le **23/05/2011** à **12:06**

Oui j'ai bien compris , mais les relations étant plus que tendues, ils ne voudront pas faire une reconnaissance de dette, c'est la raison de ma demande, peut -on les obliger à payer les travaux de + 10.000€ factures à mon nom ? il s'agit du système de chauffage car à notre arrivé l'ancien était mort et des fenêtres à doubles vitrages (donc pas de la déco) mais de la rénovation nous n'allons pas leurs en faire cadeau? quels sont nos moyens de pression éventuels ? nous n'avons signé aucun papier précisant le commodat comme décrit ici : http://www.ariege.chambagri.fr/IMG/pdf/commodat.pdf
nous avons lettres manuscrites de logement à titre gracieux et c'est tout, notamment pour les crédits cheminée et fenêtre ! Alors sommes nous vraiment dans le cas du commodat ? Merci d'autant que nous avons fait certains paiement en chèque (loyers au black)7 chèques ces derniers mois (de montant différent car moitié espèce moitié chèque) à l'ordre du propriétaire mais sans facture de loyer évidemment. MERCI

Par **Domil**, le **23/05/2011** à **13:46**

C'est le fait de vivre dans la maison d'un tiers, avec son accord et sans bail, qui fait le pret à usage à durée indéterminée, sans condition précise, donc je doute qu'ils puissent être contraints de vous rembourser quoi que ce soit (c'est encore pire s'il y a bail oral parce que là, vous n'aviez pas le droit de décider de toucher au chauffage et si vous l'avez fait, le bailleur n'a rien à payer)

Par **al1psg**, le **23/05/2011** à **13:55**

si ! nous avons des attestations pour l'accord du propriètaire concernant les travaux car on ne peut éffectuer des travaux du genre sans son accord . du reste il est porté garant pour le crédit des fenêtres ce qui démontre qu'il était d'accord!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **fra**, le **23/05/2011** à **14:25**

La situation est un peu différente. Si vous avez des chèques émis et débités à l'ordre du propriétaire du logement, [fluo]ils peuvent constituer un commencement de preuve par écrit d'un contrat de bail[/fluo], qui contredirait l'occupation à titre gratuit !

Néanmoins, quant à vos travaux d'amélioration, même si nous nous situons sous le bénéfice de la Loi du 6 juillet 1989 (bail de locaux à usage d'habitation principale), il convient de savoir [fluo]si vous avez eu un accord écrit du propriétaire pour les réaliser[/fluo] car, en son absence, votre propriétaire peut, non seulement, conserver les améliorations réalisées [fluo]sans vous indemniser, mais il peut, aussi, vous demander de remettre les lieux en l'état primitif[/fluo].
Donc, au mieux, négociation !

Par **al1psg**, le **23/05/2011** à **15:11**

Non nous avons bien eu l'accord du propriétaire par écrit , donc doivent ils nous rembourser ?

Par **fra**, le **23/05/2011** à **15:52**

En ce qui concerne les fenêtres, s'il s'est porté garant, vous devez avoir le justificatif de cet engagement et donc cela vaut reconnaissance de dette, ceci lié au fait que le clos et le couvert sont à la charge du propriétaire.
En ce qui concerne le système de chauffage, il s'agit, incontestablement, [fluo]d'une défaillance due à la vétusté de l'installation[/fluo] et, donc, aussi, à la charge du propriétaire.
Vous pouvez, donc, présenter vos factures mais cela ne garantit pas le remboursement sans différend entre vous.

Par **al1psg**, le **23/05/2011** à **16:05**

si je comprends bien il va falloir leurs mettre la pression du genre : si vous ne me remboursez pas maintenant je vous dénonce au fisc et j'engage une procédure officielle? c'est le seul moyen de les forcer a nous payer alors ?

Par **fra**, le **23/05/2011** à **16:21**

Vous avez les cartes en mains. Maintenant, vous savez très bien que la menace de la procédure est la seule qui permettre d'entrevoir une sortie positive.
Mais, nous nous plaçons dans le pire des cas. Il se peut que le remboursement s'opère sans encombre.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Néanmoins, si votre propriétaire vous promet de vous rembourser intégralement après que la maison soit vendue, exigez une reconnaissance écrite de cet engagement.

Par **al1psg**, le **25/05/2011** à **16:47**

nous sommes le 25 et toujours rien de la part du propriétaire ni téléphone ni courrier .
Sommes donc dans l'attente , et le resteront jusqu'à avoir des nouvelles officielles (courrier LR). Selon le contenu du courrier attendu nous verrons si nous sommes dans le cas du prêt à usage ou du bail oral.
dans le 1er cas nous attendrons la mise en demeure par huissier que nous contesteront au tribunal avec factures des travaux et attestations afin d'être remboursé avant de partir.
2ème cas le bail est reparti pour 3ans , dès lors nous paieront par chèque afin de démonter les paiements ce qui logiquement devrait accélérer le processus de négociation pour être rembourser (déclaration au fisc). dans les 2 cas le propriétaire ne peut exiger de clef et nous ne sommes pas obligé de le faire rentrer dans les lieux .
Le jour du départ nous feront un état des lieux avec huissier afin qu'il n'y ait pas de surprise après.
Voilà il me semble que j'ai bien résumé la situation , Encore MERCI à vous tous pour vos Lanternes précieuses .
Alain

Par **Claralea**, le **25/05/2011** à **16:59**

Et vous n'avez pas des relevés de compte sur lesquels chaque mois vous avez le meme montant de retrait en especes ? Ca pourrait etre un debut de preuve

Par **fra**, le **25/05/2011** à **17:44**

Bonjour, Claraléa,

Mais il semble que les décaissements en espèces, réalisés mensuellement, dans le but d'être reversés au propriétaire, n'avaient pas tous le même montant !

Par **Claralea**, le **25/05/2011** à **18:30**

C'est dommage car une certaine regularite des sommes en especes retirées à une date tout aussi regulière aurait pu etre un debut de preuve que des loyers etaient bien versés

Par **Domil**, le **25/05/2011** à **19:24**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

non, car ils ne pourraient prouver que c'était versé au propriétaire. On est dans le cadre civil, il n'y a pas d'enquête de police, de bénéfice du doute etc. La charge de la preuve incombe à celui qui prétend qu'il y a bail.
Pleins de personnes retirent en espèce la même somme tous les mois pour les dépenses courantes

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés