

loyers non payés et fonciers

Par **herbaux**, le **09/09/2010** à **08:04**

Bonjour

mon frere et ma belle soeur occupent une maison qui appartient à ma mère depuis 25 ans sans payer de loyers! et à la place ont proposé à ma mère de payer les fonciers!mais ma mère veut faire une donation à ses trois enfants et mon frere et ma belle soeur veulent diminuer la part des loyers c'est à dire 72000E de loyers non perçus

la soulte qu'il nous doit est de cette somme mais comme ils ont payé les fonciers demandent une reduction de 14000E(des fonciers) et notre soulte serait diminuée à 54000E est ce légal qu'ils reclament à ma mère les fonciers qui normalement sont réglés par le proprietaire!! sont ils en droit de reclamer à ma mère!!

merci de repondre à cette question qui nous tient à coeur!

merci

cordialement Me Herbaux

Par **Domil**, le **09/09/2010** à **12:00**

Déjà, il ne vous doit aucune soulte pour l'instant. ça ne sera qu'au décès de votre mère, ou en cas de donation-partage, que vous pourrez parler de soulte.

L'hébergement sans payer de loyer est une donation à réintégrer à la succession ou à prendre en compte dans une donation partage pour équilibrer les parts. Il semble normal que soient déduits de la somme représentant les loyers, toute somme que l'occupant a payé en lieu et place du propriétaire (taxe foncière, travaux). S'il n'y a que la taxe foncière, il y aura lieu, alors de rapporter une donation de 58 0000 euros (pour l'instant, chaque mois passant, augmente la donation)

Par contre, ils n'ont rien à réclamer à votre mère, comme remboursement.

Vu l'ambiance familiale, je conseille à votre mère, si elle veut faire une donation à d'autres enfants pour équilibrer, de passer par un notaire (donation-partage), afin que rien ne puisse être contestable lors de sa succession.

PS : faire attention à la prescription acquisitive (si on jouit paisiblement d'un bien pendant au moins 30 ans, notamment en payant la taxe foncière, on peut en réclamer la propriété)