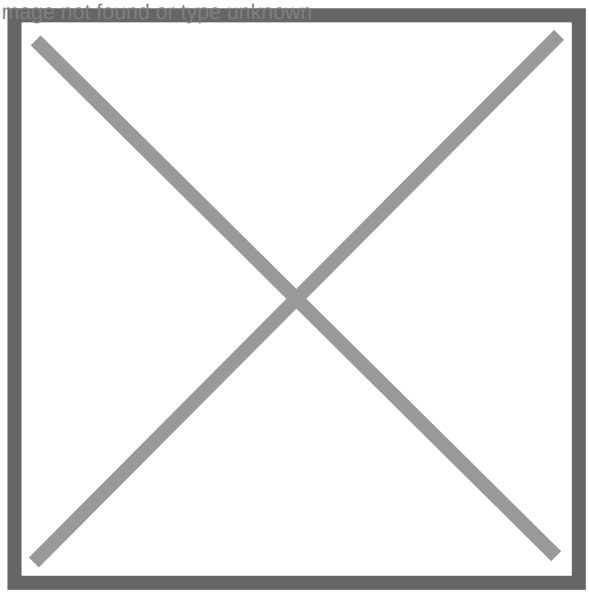
Image not found or type unknown



# Droit d'un locataire à titre gratuit

Par **massimo**, le **22/06/2017** à **22:16**

Bonjour,

J'habite dans l'appartement de mes parents depuis 17 ans, j'y vis seul et j'assume depuis ce temps la taxe foncière, taxe d habitation, charges de copropriété, l'électricité ainsi que différents travaux afin d'entretenir l'appartement. Je ne paye pas de loyer et aucun bail n'a été signé entre moi et mes parents.

Ma question est : si mon père décide de reprendre son appartement pour quelque raison que ce soit, indépendamment de ma volonté, quels sont les droits que je pourrais exercer dans ce cas ?

Merci.

Par **Visiteur**, le **22/06/2017** à **22:42**

Bonsoir,
Les compteurs d'eau et d'électricité sont donc à votre nom vous payez l'impôt foncier à la place de votre père, vous faites des travaux d'entretien ou des réparations. Ceci peut être interprété par un juge comme un accord tacite.
En savoir plus...
http://www.unpi.org/index.php?action=fiche_question_reponse&id=82
http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8436.html

Par **Lag0**, le **23/06/2017** à **07:42**

[citation]Droit d'un locataire à titre gratuit[/citation]
Bonjour,
Le titre de votre sujet pose problème. En effet, pour parler d'un locataire, il faut qu'il y ait paiement d'un loyer. Il ne peut donc pas exister de locataire à titre gratuit.

Par **amajuris**, le **23/06/2017** à **10:33**

bonjour,
dans votre cas, je pense qu'il s'agit d'un prêt à usage.
l'article 1888 indique:
" Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée."
et l'article 1889 précise:
" Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre."

donc si vos parents veulent reprendre ce logement et que vous n'êtes pas d'accord, ils devront saisir le juge.

salutations

Par **massimo**, le **23/06/2017** à **11:01**

Bonjour, et merci de vos reponses rapides.

Pour le titre du message, je ne savais pas trop comment interpreter ma situation.

En effet , je suis reconnu par l administration fiscale a cette adresse, payant la taxe d habitation, la taxe fonciere est bien sur au nom de mes parents , que je rembourse chaque années par cheque , y compris les charges de copropriete que je paye au syndic par cheque en mon nom.

Donc si je comprend bien, mes parents pourraient me déloger qu en saisissant un juge , et de mon coté en donnant mes justificatif.Le juge dans ce cas pourrait imposer l elaboration d un bail minimum ?

Par **Lag0**, le **23/06/2017** à **13:06**

[citation]la taxe fonciere est bien sur au nom de mes parents , que je rembourse chaque

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

années par cheque ,[/citation]
Là c'est différent ! Vous disiez plus haut que vous payiez la taxe foncière, en fait il n'en est rien puisque c'est à vos parents que vous versez de l'argent. Cet argent pourrait alors éventuellement être considéré comme un loyer.
Il y a une grosse différence entre payer la taxe foncière, donc remettre de l'argent au service des impôts et donner de l'argent à vos parents, même si c'est de la même valeur...

Par **goofyto8**, le **23/06/2017** à **13:18**

Comme vous versez de l'argent à vos parents, vous n'êtes pas dans le cas de prêt à usage , mais votre cas dépend de la jurisprudence du locataire sans bail écrit.

Par **amajuris**, le **23/06/2017** à **13:32**

l'article 1876 indique que le prêt à usage est essentiellement gratuit, ce qui est le cas de massimo.
" un contrat doit être qualifié de bail lorsque l'utilisateur verse en plus du prix des consommations d'électricité et de chauffage une redevance annuelle" cass.comm. 2 février 1967."
je ne suis pas certain que ce que paie massimo exclut le prêt à usage.

Par **massimo**, le **23/06/2017** à **14:57**

beh, l appartement est la propriete de mes parents donc il reçoivent la taxe fonciere a leur nom , que je leur rembourse chaque année. Pour les charges c est différent , mon pere recois le compte rendu trimestriel, que je paye avec des cheques en mon nom.

En resumé je paye la taxe d habitation en mon nom ainsi que l electricité.
En ce qui concerne la taxe fonciere , je leur rembourse et les charges payées avec des cheques en mon nom.

en ce qui concerne l amelioration de l habitat , ce sont des travaux fait a titre personnel et non par le biais d entrepreneurs.

Par **Visiteur**, le **23/06/2017** à **15:21**

Je suis assez d'accord avec amatjuris, la procédure peut durer, mais ellecest possible en s'appuyant sur l'art 1889.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **massimo**, le **23/06/2017** à **15:24**

De plus, dans le cas ou il voudrait vendre l appartement, la loi ne l oblige t elle pas a faire obligatoirement une proposition a son occupant ?

Mon lien de parenté pourrait il poser un probleme dans ce cas ?

Merci encore de vos reponses.

Par **Lag0**, le **23/06/2017** à **15:41**

[citation]De plus, dans le cas ou il voudrait vendre l appartement, la loi ne l oblige t elle pas a faire obligatoirement une proposition a son occupant ? [/citation]
Non, pas à l'occupant !
Le droit de préemption dont vous parlez ne concerne que les locataires sous loi 89-462, lorsque le bailleur leur donne congé pour vendre...

Par **massimo**, le **23/06/2017** à **16:45**

oui mais finalement au niveau de la loi ne suis je pas un bailleur, meme a titre gratuit ?

Justement de part ma situation évoqué plus haut, puis je faire reconnaître ce droit ?

Quelle est ma position au niveau de la loi donc ?

Par **amajuris**, le **23/06/2017** à **17:28**

le bailleur est la personne, en général le propriétaire ou son mandataire qui s'engage à procurer au cocontractant (le locataire ou preneur)la jouissance d'un chose mobilière ou immobilière contre rémunération.
donc vous ne pouvez pas être bailleur, vous ne pouvez être que locataire, emprunteur, usager, occupant sans droit ni titre....
dans votre cas, à mon avis vous êtes emprunteur.

Par **massimo**, le **23/06/2017** à **18:16**

j ai bien compris que je suis occupant sans bail, et donc a titre gratuit. Ma question etait de connaître mes droits par rapport a cette situation en tenant compte du fait que j aussume toutes les depenses afferantes au logement, a savoir taxe fonciere,charges de copro ,habitation, les travaux sont un echange de bon procedé , s agissant de mes parents vous en

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

conviendrez.

Il est bien evident qu en tant que proprietaire mon pere peut exercer son droit a la vente, mais a t il le droit de me donner congés sans aucun preavis ? d ou ma question de savoir si, dans cette situation , je peux exiger l obtention d un bail.

Par **goofyto8**, le **23/06/2017** à **21:02**

[citation] d ou ma question de savoir si, dans cette situation , je peux exiger l obtention d un bail.[/citation]
Compte tenu du fait que vous semblez avoir des relations assez compliquées avec vos parents et que vous craignez de perdre le logement du jour au lendemain.

Je vous conseille vivement :

- d'avoir un bail écrit, stipulant un montant symbolique du loyer; ce qui vous protègera pour 3 ans.
Alors que là, vous êtes dans l'incertitude complète et avez un statut juridique flou .

- de ne plus payer la taxe foncière (qui est à la charge du propriétaire-bailleur).
Au besoin payez là, mais sur 12 mois en stipulant que c'est un **loyer**.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés