



## Location à titre gratuit

-----  
Par Cindamlin

Bonjour ! Voilà mon père est veuf depuis Avril ,il a quitter sa maison ,depuis la maison est vide ,il voudrait la louer à son petit fils a titre gratuit ,en 'a t'il le droit ,en sachant que la succession de ma maman ne c'est pas faites car ni mon père et de mes frères et s?urs n'ont voulu payer les frais de notaire.  
Merci de bien vouloir me renseigner

-----  
Par janus2

Bonjour,

On ne peut pas parler de location à titre gratuit puisqu'une location suppose un loyer. S'il n'y a pas de loyer, c'est un prêt à usage (ou commodat).

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Si votre père est le seul usufruitier ou propriétaire de cette maison, il peut la louer ou la prêter à son gré. L'absence de formalités officielles ne le prive pas de ses droits.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre père est-il sous mesure de protection (tutelle ou curatelle) ? Loge-t-il en EHPAD ? A-t-il des revenus suffisants pour ses besoins de la vie courante et son hébergement ?

-----  
Par Cindamlin

Bonjour ! Non mon père n'est ni sous tutelle ou curatelle après le décès de ma maman je l'ai recueilli chez moi pour m'en occuper et prendre soin de lui (95 Ans)et de profiter de chaque moment passer avec lui .

Donc mon papa il peut louer sa maison ?  
Doit il passer devant un notaire pour cela ?

Merci  
Bonne journée !

-----  
Par yapasdequoi

Il peut louer sa maison comme n'importe quel propriétaire et n'a pas besoin d'un notaire.  
Toutefois s'il n'est pas à l'aise avec la législation (être bailleur ne s'invente pas) il peut confier cette gestion à une agence immobilière.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Cindamlin,

Donc mon papa il peut louer sa maison ?

L'interrogation principale attachée à cette question est la valeur du "SA".

Si votre papa est propriétaire ou usufruitier à 100%, OUI il peut louer sa ou la maison.

Tout cela dépend des éléments suivants :

- A qui appartenait vraiment la maison avant le décès de votre maman,
- quel était le statut matrimonial de vos parents,
- quels actes ont pu enregistrer vos parents du vivant de votre maman (donation au dernier vivant notamment).

Si la maison se trouve partagée dans une indivision consécutive au décès de votre maman et que votre papa est juste l'un des indivisaires, il ne peut pas louer la maison sans l'accord des autres.

C'est seulement après avoir répondu à ces questions que l'on pourra réfléchir au reste : à qui louer ou prêter ...

-----  
Par Rambotte

Voir aussi ma réponse sur la discussion doublon :

[url=https://www.forum-juridique.net/famille/succession/heritiers/location-a-titre-gratuit-t41949.html]https://www.forum-juridique.net/famille/succession/heritiers/location-a-titre-gratuit-t41949.html[/url]

Bonjour.

Nous comprenons que la défunte femme de votre père est votre mère ?

Si tous les enfants de votre mère sont communs avec votre père, votre père a un droit légal à l'usufruit de la succession de votre mère (l'autre droit légal étant un quart de la succession, c'est donc un choix à exercer par votre père).

Votre père peut accepter tacitement la succession, et peut opter tacitement pour le choix usufruit, en exerçant effectivement cet usufruit, donc en mettant en location (une location exige le paiement d'un loyer, sinon, c'est un prêt à usage, gratuit ; la location gratuite, ça n'existe pas).

Tant que l'attestation immobilière après décès, effectuant la mutation de propriété de la défunte vers ses héritiers, n'est pas faite chez le notaire, votre défunte mère est toujours vue comme la propriétaire du bien (ou d'une fraction du bien, selon le régime matrimonial et/ou l'acquisition du bien). S'il est demandé à votre père un justificatif de propriété (ici d'usufruit), il sera en impossibilité de le fournir.

Dernière remarque, si c'était votre père l'unique propriétaire du bien, peu importe la succession de votre mère.

-----  
Par yapasdequoi

Il faut quand même veiller son équilibre financier avant de loger gratuitement qui que ce soit. Parfois la générosité est mauvaise conseillère.

Si des charges importantes surviennent que ce soient des travaux sur cette maison ou bien la dépendance et des soins coûteux, votre père ne pourra que très difficilement résilier cet accord.

-----  
Par Cindamlin

Bonjour ! La maison appartenait aux deux ,il y'a pas de contrat de mariage ,ni de donation entre époux

-----  
Par AGeorges

Dans ce cas, une partie de la maison n'appartient pas à votre papa, et il doit avoir l'autorisation de ses enfants pour pouvoir "user" du bien.

Avec au moins 3 frères et soeurs, si tout le monde est d'accord, il n'y a pas de problème.

Par contre, comme il y a un bien immobilier en cause, la succession de votre maman ne pourra se régler qu'en passant pas un notaire. Au plus probable, même si c'est le plus tard possible, votre papa décèdera à son tour et la situation va se compliquer.

Il serait judicieux que vous essayiez de voir comment vous pourriez, à 4 ou 5, régler les frais de notaire.

Après, voyez bien qu'avec plusieurs frères et soeurs, favoriser l'une des 'branches' pourrait ne pas être apprécié par les autres. Voyez aussi que le fisc n'aime pas trop les loyers 'gratuits' encore que ce soit admis dans une famille.

Pour finir, la réponse donnée par Rambotte pour votre premier message m'a semblé tout à fait pertinente. Pourquoi donc avoir posé la question ? Est-ce que certains termes vous échappent ? Auquel cas, il faut poser des questions

plus précises. Merci.

-----  
Par Rambotte

Il n'y a pas besoin de l'autorisation des enfants.

L'usufruit de la succession est un de ses droits légaux.

Le seul fait qu'il mette en location emporte choix tacite de l'option d'usufruit (et incidemment acceptation tacite de la succession). Les enfants constatent qu'il a choisi l'usufruit, du fait de la mise en location (je pense que pour le prêt à usage, c'est pareil, l'usage faisant partie de l'usufruit).

Sous réserve que tous les enfants de la mère soient communs avec le père.

Après, la formalisation de la mutation de propriété est une autre question. Tant qu'il n'y a pas à justifier à des tiers les nouveaux droits de propriété, rien n'est obligatoire. Bien des mutations de propriété se formalisent au second décès.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Rambotte,

Le seul fait qu'il mette en location emporte choix tacite de l'option d'usufruit

Ceci me paraît contredire l'article 579 du code civil.

Qu'en pensez-vous ?

-----  
Par Rambotte

Ici, il est bien établi par la loi. C'est l'usufruit légal du conjoint survivant. Ce n'est pas un usufruit conventionnel.

Et il y a le 758-2 qui laisse toute liberté à la preuve de l'option. Se comporter comme un usufruitier en mettant en location prouve le choix de l'option.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Le père qui prêtera l'appartement est-il au courant qu'il devra continuer à payer la taxe foncière et d'éventuels travaux ?