



Achat d une maison et signature d un bail de location

Par **artiste**, le **22/01/2014** à **02:02**

bonjour,

je vis en concubinage.mes beaux parents achètent une maison.chacun de leur 4 enfants a une part.je vais habiter donc avec un de leur enfant dans cette maison.mes beaux parents veulent me faire signer un bail de location pour ne pas etre consideree comme squatteuse et soit disant pour etre protegee si mon concubin venait a disparaitre.les autres enfants ne pourraient pas me mettre a la porte selon leurs dires...

qu en pensez vous?

merci de votre reponse.

Par **janus2fr**, le **22/01/2014** à **07:55**

Bonjour,

Difficile de comprendre. Si ce sont vos beaux parents qui achètent la maison, ils sont seuls propriétaires. Comment les 4 enfants pourraient alors avoir une part ? Il manque des précisions...

Qui, au final, sera propriétaire de la maison ?

Car pour qu'il y ait un bail, il faut que tous les propriétaires soient d'accord.

Par **artiste**, le **22/01/2014** à **08:22**

ce sont mes beaux parents qui effectivement font le prêt bancaire.ils font une donation de leur vivant.la maison appartiendra aux 4 enfants.

Par **JuLx64**, le **22/01/2014** à **10:53**

Et surtout, s'il y a un bail, il faut qu'il y ait un loyer...

Par **artiste**, le **22/01/2014** à **12:00**

oui je sais bien tout ca.moi je pense qu'ils cherchent à mettre un locataire pour bénéficier d'exonérations fiscales comme le régime micro foncier par exemple mais je ne vois pas en quoi un bail de location me protège car je ne serai absolument pas de part donc le jour où les filles veulent reprendre leur part, la maison sera vendue et moi dehors. nous ne sommes pas mariés.

qu'en pensez-vous?

Par **JuLx64**, le **22/01/2014** à **14:02**

Avoir un locataire ne leur permet aucun régime particulièrement avantageux, si ce n'est de pouvoir déduire les charges, par exemple de gros travaux, mais seulement à condition que toute la maison soit louée, et à un loyer au prix du marché. Et surtout pas en régime micro-foncier, puisque le montant de charges est forfaitairement de 30% des recettes. Cela les obligerait par contre à intégrer le montant du loyer à leurs revenus, et donc à payer les impôts et prélèvements sociaux afférents.

Donc si c'est leur intention, ils se fourvoient et risquent un redressement conséquent.

Mais bref, ce n'est pas votre problème. Donc un bail vous protégerait effectivement, en ce qu'il aurait au minimum une durée de 3 ans, et que les propriétaires ne pourraient vous donner congé qu'au terme de ces 3 ans, pour vente ou reprise par l'un d'eux, ou de leurs enfants, et ce avec un préavis de 6 mois.

Mais si c'est leur seule motivation il y a d'autres solutions beaucoup plus efficaces pour vous protéger. Vous pourriez par exemple vous pacser avec votre concubin, ce qui vous donnerait droit, au cas où il décéderait, au maintien dans les lieux pendant un an. De plus, il pourrait vous léguer par testament sa part de la maison, et ce sans droits de succession, ce qui vous donnerait alors autant de droits que ses trois frères/sœurs, et notamment de continuer à l'habiter, éventuellement contre une indemnité d'occupation.

Et quoi qu'il en soit, vous ne pourriez jamais être considérée comme squatteuse à partir du moment où vous emménagez avec l'accord des propriétaires.

Par **artiste**, le **22/01/2014** à **16:12**

merci beaucoup pour tous ces éclaircissements.

Par **artiste**, le **23/01/2014** à **13:47**

ah oui j'avais une précision à apporter, c'est que je suis en dossier de surendettement à la banque de France et mon concubin ne souhaite évidemment pas être assimilé à mes dettes...

Par **JuLx64**, le **23/01/2014** à **17:47**

Si vous êtes en surendettement, vous pourrez d'autant moins payer un loyer...
Et ça ne pose pas de problème pour vous pacser, le régime par défaut étant la séparation des biens.