

bail et héritage

Par **pic**, le **08/05/2004** à **13:24**

Non non, je ne vous donne pas mon cas pratique de TD à effectuer, mais il s'agit d'un cas concret.

Monsieur X hérite d'un bail donné à une association culturelle.

Le bail expire dans deux ans.

Monsieur X souhaite récupérer le local et expulser les preneurs afin de démolir l'immeuble en question.

Que peut-il faire au jour d'aujourd'hui?

Merci

Par **jeeecy**, le **08/05/2004** à **16:26**

attendre 2 ans lol the not found or type unknown

Par **Olivier**, le **08/05/2004** à **16:33**

Pas mieux !

Enfin un peu moins parce qu'il doit lui donner son congé !

Sinon il doit pouvoir négocier avec le locataire..... J'ai une idée qui sera peut être sympa à utiliser (quand mes parents étaient encore locataires, le proprio a trouvé un truc génial pour nous virer, il suffit d'augmenter de manière importante le loyer. En gros tu proposes aux locataires présents dans les lieux une augmentation progressive du loyer sur 6 mois par exemple pour arriver à un loyer 25 voire 50 % plus élevé, il se peut que ça les incite à résilier le bail !!)

Cela dit du point de vue purement juridique y'a rien à faire, vous êtes tenus par le contrat de bail, donc faut voir maintenant du côté malice et ruse (et l'augmentation de loyer est fort sympathique comme ruse, parce que si ça marche pas vous aurez plus de sous, et si ça marche c'est cool aussi alors.... !!

Par **pic**, le **08/05/2004** à **17:58**

J'ignorais qu'on pouvait augmenter le loyer en cours de contrat.

Par **Olivier**, le **08/05/2004** à **17:59**

Ca dépend ce qui est prévu dans le contrat.....

Par **Yann**, le **12/05/2004** à **07:08**

En principe tu as le droit d'augmenter ton loyer régulièrement, c'est une sorte d'imprévision prévue par la loi. Il me semble que c'est une ou deux fois par ans, mais il doit y avoir une limite légale (un pourcentage quelconque), sinon il y aurait un peu d'abus...

Par **jeeecy**, le **12/05/2004** à **07:21**

oui tu ne peux pas augmenter ton loyer au dessus de l'indice de la construction en plus si tu n'as jamais augmenté le loyer tu dois le faire progressivement et pas au max tout d'un coup car cela s'analyse comme un usage de ne pas augmenter le loyer....

voila
@+
Jeeecy

Par **Yann**, le **12/05/2004** à **07:24**

Abus de droit quand tu nous tiens...

Par **germier**, le **15/05/2004** à **16:48**

J'ai quelque peine à comprendre que X hérite d'un bail, sans avoir hérité des locaux donnés à bail
Ceci dit, X héritant du bail hérite des conditions du bail, la durée, le loyer etc.. les conditions de résiliation[

Par **pic**, le **13/06/2004** à **14:24**

[quote="germier":2hqwxo9l]J'ai quelque peine à comprendre que X hérite d'un bail, sans avoir hérité des locaux donnés à bail

Ceci dit, X héritant du bail hérite des conditions du bail, la durée, le loyer etc.. les conditions de résiliation[[/quote:2hqwxo9l]

ben si, il a hérité du local.

Par **germier**, le **13/06/2004** à **16:43**

Et bien, je commence par lire le bail
qu'y a-t-il d'écrit ?

Sauf erreur pour l'augmentation du loyer, et comme pour d'autres clauses, conditions il faut au préalable qu'elles soient écrites dans le bail,
comme disent les latinistes distingués "sine textum sine augmentatio"