

Bail sur heritage

Par **bobo2**, le 16/08/2005 à 11:59

Bonjour a tous, me revoilas avec un probleme encore plus corsé que le precedent.

Je m'explique:

Ma belle mere a reçut en heritage de sa mere, en part egale avec ses 2 freres, 1/3 d'une grande maison il y a environs 30. Un des deux frere vit dans cette maisons depuis toujours, ma belle mere et son autre frere ne vivait deja plus dans la maison au moment de la succession.

Il y a de cela 15 ans son frere (celuis qui ne vit pas dans la maison)a ceder sa part a son fils dans le but dit faire un restaurant en accort avec ma belle mere et son autre faire, un bail a donc ete signer.

Sur le bail il est stipuler que les trois premieres annees le tenneur du restaurant devait verser (a ma belle mere) un loyer de 4000fr par ans

Par **bobo2**, le 16/08/2005 à 12:14

base sur un indice de 1002.

Puis au terme de ces trois premiere annees le loyer devait etre verser tous les 3mois et reviser tout les 3ans en fonctions de l'evolution de l'indice.

Le probleme c'est que le bail du restanrant est deter de 1992 a 2001, et depuis aucun autre bail n'as ete signer, aucun loyer n'as jamais ete verse donc jamais ete reviser et que en plus de cela il y a deux autres appartement dans cette maison que le frere (celuis du restau encore)a fait louer (le prix fort etant donner que la maison se situe dans les alpes dans un village de vacances)

Maitenant ma belle mere emmerait bien recuperer ce qui lui est du mais elle n'as aucune idee de ce qu'elle peut recuperer alors si quelquon peut nous eclarer je peut vous donne des info suplementaire sur le bail ou la succession

Merci d'avance

Par **Olivier**, le 16/08/2005 à 12:58

oui mais le bail a donc été tacitement renouvelé en vertu de l'application du droit du bail commercial non ?

Par bobo2, le 16/08/2005 à 13:16

Je ne pense pas car il est actuellement question de refaire un nouveaux bail que ma belle mere n'as pas l'intention de signer car le premier n'as jamais ete respecter car aucun loyer n'as ete percut depuis 14 ans et que aucun des termes n'as ete respcter par son frere

Par Olivier, le 16/08/2005 à 13:19

oui mais normalement si aucun congé n'est délivré au terme du premier bail il est automatiquement reconduit pour la même durée... Donc le contrat se poursuit tacitement et les loyers sont dus ! Donc petite action en justice pour récupérer les sous !

Par bobo2, le 16/08/2005 à 13:26

oui mais normalement si aucun congé n'est délivré au terme du premier bail il est automatiquement reconduit pour la même durée... Donc le contrat se poursuit tacitement et les loyers sont dus ! Donc petite action en justice pour récupérer les sous !

Peut tu etre plus clair car je ne comprend pas tres bien le terme de "congé"

Par Olivier, le 16/08/2005 à 13:40

ben un congé c'est l'acte par lequel le bailleur ou le locataire signifie à l'autre partie qu'il ne souhaite pas poursuivre le bail...

Par bobo2, le 16/08/2005 à 13:44

en clair cela veut dire que si ni l'une ni l'autre des parti ne demande de sessacion de bail il serait automatiquement reconduit ??

Par Olivier, le 16/08/2005 à 13:48

exactement.

Par bobo2, le 16/08/2005 à 13:51

Donc d'apres se que tu vien de me dire meme un arangement a la miable et quasi impossible et que sont seul recourt et le tribunal

Par **Olivier**, le 16/08/2005 à 14:01

je n'ai pas dit ça... Je dis simplement que le bail a continué et donc que les loyers sont dus...
Donc pour récupérer l'argent il faut un titre exécutoire donc un jugement

Par **bobo2**, le 16/08/2005 à 14:07

Je dit sa comme cela car en fait son a proposer il y a 2 jour de "donner" un des appartement avec le mobilier a ma belle mere et de se fait ne pas rembourser les loyer , et resigner un bail pour le restaurant, se qui vu la somme dut est tres loin du compte

Par **bobo2**, le 16/08/2005 à 14:14

je croit que j'ai oublier de preciser que ma belle mere n'as jamais eu sa part sur la maison vu que son frere a utiliser la quasi totalite des locaux pour le restau et les appartement dont il a entierement tirer profit

Par **bobo2**, le 16/08/2005 à 14:23

En plus je vien de m'apercevoir que en realite le bail n'est pas uniquement pour le restau mais pour la totalite de la maison

Par **bobo2**, le 17/08/2005 à 19:35

Alors voila j'ai eu ma belle mere au tel et j'aimerais savoir si j'ai bien tout comprit de ceci :

Clause résolatoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule condition du bail, qui sont de toute rigueur, et 1 mois après un commandement ou une sommation d'exécution demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalité judiciaire.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonoprant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tout droit pour loyer échoué et non payé,

domage intérêt et autre frais, sans préjudice de son droit de sévir le juge du fond, par toute poursuite ou recours qu'il jugera utile.

Dans le cas où le preneur refusera de quitter les lieux loués, malgré l'ordonnance de référé rendu par le président du tribunal de grande instance du lieu de la situation, le dépôt de garantie restera acquis à titre d'indemnité, sans préjudice de tout autre dommage et intérêt s'il y a lieu.

D'après le bail (si j'ai bien compris), elle est en droit de demander son expulsion et des dommages et intérêts sur les loyers non perçus.

Mais pour l'expulsion (même si ce n'est pas le but pour l'instant) je ne comprend pas très bien, car la maison leur appartient tous les 3 comment peut-on déloger 1 personne qui a autant de droit que les autres???

Pour moi qui n'ai jamais fait de droit (pas vraiment utile pour un électricien) c'est un peu du chinois, merci.

Par **Olivier**, le 18/08/2005 à 01:18

c'est tout le problème de l'indivision... En fait le truc c'est qu'elle peut obtenir l'expulsion du fait qu'il ne paie pas ses loyers dans la mesure où elle est bailleur... Mais ne rêve pas, faire expulser un locataire c'est long et difficile !

Par **bobo2**, le 18/08/2005 à 02:05

Le plus gros des problèmes n'est pas l'expulsion (ce sera vraiment en tout dernier recours, si son frère continue à poser problème; elle est très très gentille, et même trop), mais plutôt de récupérer les 14 ans de loyer non perçu car elle aimeraient quand même pas ce faire avoir sur tous les plans. Donc en fait ce qui nous intéresse est plutôt cette partie:

"Dans le cas où le preneur refusera de quitter les lieux loués, malgré l'ordonnance de référé rendu par le président du tribunal de grande instance du lieu de la situation, le dépôt de garantie restera acquis à titre d'indemnité, sans préjudice de tout autre dommage et intérêt s'il y a lieu."

peut-elle demander des dommages et intérêts ou non en plus des loyers (qui soit dit en passant lui aurait permis de souffrir une maison qu'il n'a jamais payé, mais bon...) Si elle souhaite entamer une procédure en justice dans ce sens, comment doit-t-elle si prendre? huissier ? avocat ? cela va-t-il coûter cher ?

Par **Olivier**, le 18/08/2005 à 09:27

De toute façon s'il faut récupérer de force les loyers il faudra procéder à une saisie.

Pour procéder à une saisie il faut un titre exécutoire (donc en gros un jugement ou un acte

notarié)

Donc si le bail a été dressé devant notaire normalement il doit être possible d'obtenir une copie exécutoire de l'acte et dans ce cas on passe directement chez l'huissier qui procédera au recouvrement de la somme (attention il se prendra un pourcentage...)

Si le bail n'a pas été fait devant notaire dans ce cas il faudra procéder à une action en Justice (étant donné les sommes et dans la mesure où il s'agit d'un problème immobilier, l'action devra être engagée devant le tribunal de grande instance, donc l'avocat est obligatoire). Il faut donc consulter un avocat qui procédera aux démarches d'engagement des poursuites.

Par **bobo2**, le 18/08/2005 à 10:11

Je te remercie pour tes reponse et il ne me reste plus que deux ou trois petite question:

-Peut-elle demander des dommages et interets ?

-Si le bail a ete fait devant un notaire(je croit que c'est le cas) et que celui-ci est le notaire du frere(il gere apparemment tout, y compris le restau), ne va t'il va chercher a defendre les interet du frere qui lui rapporte de l'argent toute l'annee ?

-Ne vaut-il pas mieux faire intervenir un notaire totalement exterieur a cette affaire ?

Par **Olivier**, le 18/08/2005 à 18:26

- oui je pense à partir du moment qu'elle prouve qu'elle a subi un préjudice (de toute façon elle a intérêt à demander les intérêts...)

- le notaire n'est que le rédacteur de l'acte et il est tenu de délivrer la copie exécutoire au bailleur

- pour obtenir la copie exécutoire il faut s'adresser au notaire rédacteur de l'acte puisque c'est lui qui détient l'original de l'acte !