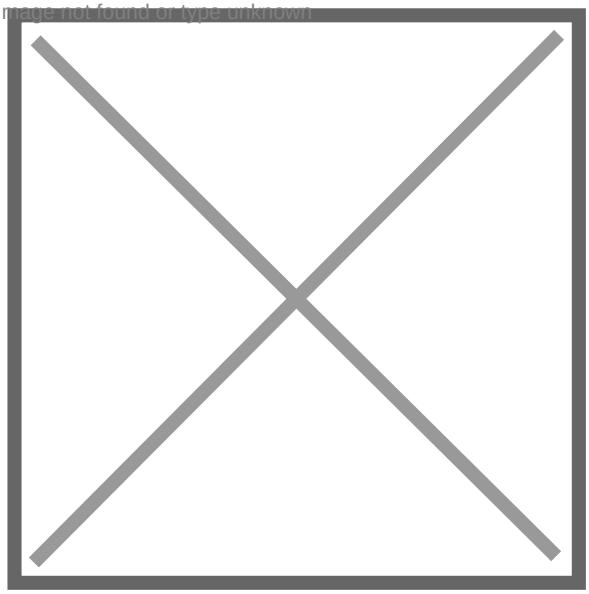
Image not found or type unknown



Résiliation bail suite au décès du propriétaire

Par **Malcome**, le **08/06/2008** à **18:34**

Un contrat de bail a été signé en juillet 2006. Ma mère étant en incapacité ,c'est mon frère qui en qualité de tuteur a signé un contrat de location de la maison ,propriété de ma mère. Celle-ci est décédée en mai 2007. La maison n'étant pas aux normes électriques notamment,puis-je en me fondant sur ce motif obtenir la résiliation de ce bail?
En cas d'accident sur la personne du locataire, quelles sont mes garanties de défense?
Merci des réponses .
Bonne journée.

Par **Erwan**, le **08/06/2008** à **20:24**

Bjr,

pouvez-vous préciser clairement, qui est quoi dans cette affaire ?

Qui est locataire, qui est bailleur. Et vous dans tout celà ?

Par **Malcome**, le **08/06/2008** à **22:42**

Mon frere en qualité de tuteur était le bailleur. ma mère étant décédée, nous sommes devenus,nous héritiers,tous solidaires de ce contrat de bail.
Ce que je souhaite obtenir est la résiliation du contrat de bail pour vendre le bien objet de location et obtenir la liquidation de l'héritage.

Je crains en effet que le manque de conformité de ce bien ne puisse provoquer des dommages au locataire et entrainer ma responsabilité civile voire pénale.
Merci.

Par **Erwan**, le **08/06/2008** à **23:47**

Bjr,

si l'appartement est non meublé et qu'il s'agit d'une habitaiton principale, ce bail est régi par la loi du 6 Juillet 1989.

Il s'agit d'un bail de trois ans. Vous ne pouvez pas donner congé avant la fin du bail, pour juillet 2009, avec au moins six mois d'avance, en LRAR ou par voie d'huissier.

Vous devez offrir le bien à l'achat au locataire en mentionant le prix et les conditions de vente.

Référez vous strictement à l'article 15 de la loi du 6 Juillet 89. Il y a des textes à reproduire impérativement, faute de qoui votre congé sera nul.

Par ailleurs, le décès du bailleur ne met pas fin au bail, les héritiers deviennent bailleur.

Si vous souhaitez résilier ce bail pour non conformité et insalubrité, vous risquez d'attirer l'attention du locataire sur ces défaillances et en faire les (grands) frais puisque vous pourrez être condamnés à faire les travaux.

La meilleure solution est donc de donner congé pour vente, mais seulement pour la fin du bail.

Ceci dit, si un accident survient d'ici là, vous pourrez effectivement être tenu pour responsables, il reste un an à tenir...

Par **miru248**, le **12/03/2015** à **12:06**

Bonjour,
la propriétaire de la maison que nous louons est décédée il y a deux ans, notre maison ne répond pas aux normes de décences nous avons signalé la necessité d'effectuer des travaux au notaire mais sans réponse, et la succession n'est pas réglée (indivision répartie entre un héritier majoritaire (2/3) et le tiers restant sur deux légataires) ma question est qui est le bailleur légal tant que la succession n'est pas liquidée, le notaire ou les successeurs? Sa responsabilité peut-elle être engagée?
Merci pour votre aide.
Bien à vous.

Par **cocotte1003**, le **12/03/2015** à **12:48**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour, vous rêvez en passer par le notaire tant que le partage n'est pas fait. Pourriez vous nous indiquer vos problèmes l'indécence, cordialement

Par **Lag0**, le **12/03/2015** à **13:27**

[citation]qui est le bailleur légal tant que la succession n'est pas liquidée, le notaire ou les successeurs?[/citation]
Bonjour,
Le bailleur, c'est la succession représentée par le notaire, mais ce n'est pas le notaire le bailleur !

Par **miru248**, le **12/03/2015** à **13:43**

Donc je les mets en demeure d'effectuer les travaux en passant par le notaire (qui répond pas), ce sont bien les héritiers et légataires les responsables? Un juge peut-il les contraindre d'effectuer les travaux de conformité (electricité dangereuse, pas d'isolation, humidité, moisissures, huisserie vétustes et très dégradés, flocage amiante garage, infiltrations toitures...) on n'a fait bcp de travaux à notre charge au début, pour mettre au propre mais chaque hiver c'est une lutte quotidienne ! Merci.

Par **Lag0**, le **12/03/2015** à **13:52**

Vous vous adressez effectivement au notaire. C'est bien à lui que vous versez les loyers ?

Par **miru248**, le **12/03/2015** à **13:59**

oui pour les loyers, mais LA question est : qui est responsable légalement du bien et du refus des travaux?

Par **Lag0**, le **12/03/2015** à **14:13**

Comme déjà dit, c'est "la succession" qui est responsable, mais tant qu'elle n'est pas réglée, c'est une entité théorique représentée par le notaire.

Par **miru248**, le **12/03/2015** à **14:26**

Merci pour vos réponses.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Autre questions :
Si ils vendent à un promoteur, on t-il l'obligation de l'informer de l'état du bien porté à leur connaissance par nos soins? Ou seulement dans le cas d'une insalubrité avérée par la DDASS ou une injonction de travaux d'un juge?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés