



Droit sur un bien ayant des locataires à 'titre gratuit'

Par **vmask94**, le 11/12/2010 à 07:20

Bonjour,

Nous avons un bien qui est actuellement occupé par des locataires (parents) à titre gratuit depuis 8 ans. Nos locataires viennent d'hérité donc nous voulions faire un bail et demander un loyer mais évidemment rien n'est simple et ils sont outrés .

Quel recours nous avons pour ce litige ?

Merci de l'intérêt que vous porterez à notre question?

Cordialement

Par **fabienne034**, le 11/12/2010 à 08:37

bonjour,

ils sont occupants sans titre

vous pouvez leur demander de partir sauf s'ils sont parents au sens de l'article 203 et suivants du Code civil

pour tout savoir sur le bail:

<http://www.fbis.net/contratlocationvide.htm>

Par **chaber**, le 11/12/2010 à 09:07

Bonjour A ce jour, vous ne pouvez imposer un loyer à votre locataire à titre gratuit depuis 8 ans et sans bail mais vous pouvez imposer un bail écrit comme précisé ci-dessous et de ce fait déterminer le loyer et ses révisions périodiques

Cependant, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 stipule que le bailleur, comme le locataire, peut exiger, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article. L'autre partie ne peut s'y opposer. La date de prise d'effet du bail écrit doit être fixée à la date à laquelle le bailleur a clairement manifesté sa volonté d'établir un bail écrit. C'est en ce sens qu'a statué la Cour d'Appel de Metz dans un arrêt en date du 5 janvier 2006.

En ce qui concerne la clause de révision du loyer, le bailleur peut l'imposer à son locataire lors de l'établissement de ce bail écrit. En effet, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise le contenu du bail et notamment indique que le bail doit mentionner " le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ". Le locataire, bien que titulaire d'un bail verbal, ne peut s'opposer à l'insertion d'une clause de révision du loyer dans le bail écrit puisqu'une telle clause est conforme à cet article 3 (CA Metz, 4ème ch., 5 janvier 2006).

Il faut absolument manifester à votre locataire par LR avec AR votre désir d'établir un bail écrit.

Attention toutefois à la restriction soulevée par Fabienne034 si ce sont des parents directs

Par **mimi493**, le 11/12/2010 à 09:32

[citation]Cependant, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 stipule que le bailleur, comme le locataire, peut exiger, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article[/citation]

Ils ne sont pas locataire (ne paye aucun loyer). C'est dans le cas d'un bail verbal qu'une des parties peut exiger un bail écrit.

Ici, on est dans le cadre de l'article 1875 du code civil

Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.

Et de son application

Aux termes des articles 1875 et 1888 du Code civil, l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence du commodat. Lorsqu'aucune durée n'a été convenue pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, il appartient au juge d'assigner à ce prêt un terme raisonnable.

- **Cour de cassation, 1ère chambre civile, 29 mai 2001, K. contre Epoux K.**

Ici, le besoin de l'emprunteur (se loger gratuitement par manque de moyen) a cessé.

+ <http://www.anil.org/fr/analyses-et-commentaires/jurisprudence/2005/pre-a-usage-ou->

commodat-duree-indeterminee/

Cass. Civ. III : 10.5.05

Le prêt à usage ou commodat est régi par le Code civil (articles 1875 à 1891). C'est le contrat, essentiellement gratuit, par lequel une personne prête une chose à une autre pour s'en servir, à charge pour celle-ci de la rendre après s'en être servi. Le prêteur peut récupérer la chose après le terme convenu ou, à défaut de convention, quand elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.

En 2004, s'appuyant sur le fait que l'emprunteur a obligation de rendre la chose après s'en être servi, la première chambre civile a décidé qu'en l'absence de terme pour le prêt d'un bien, le prêteur peut en exiger la restitution à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable (Cass. Civ. I : 3.2.04).

La troisième chambre civile retient la même analyse, dans cette décision.

Il est ainsi mis fin aux hésitations de la jurisprudence qui avait d'abord décidé que le prêteur ne pouvait récupérer son bien que lorsque le besoin de l'emprunteur avait cessé, puisqu'il appartenait au juge de déterminer la durée du prêt

Donc envoi d'un congé en LRAR avec préavis raisonnable (prendre le préavis de la loi de 89 ne peut être QUE raisonnable) si l'emprunteur refuse de passer au statut de locataire par établissement d'un bail

Par **chaber**, le **11/12/2010** à **10:07**

[citation] Donc envoi d'un congé en LRAR avec préavis raisonnable (prendre le préavis de la loi de 89 ne peut être QUE raisonnable) si l'emprunteur refuse de passer au statut de locataire par établissement d'un bail [/citation]

Tout à fait d'accord

Par **vmask94**, le **12/12/2010** à **16:56**

Merci pour vos retours, une question supplémentaire sur l'Article 203
Créé par Loi 1803-03-17 promulguée le 27 mars 1803

Les époux contractent ensemble, par le fait seul du mariage, l'obligation de nourrir, entretenir et élever leurs enfants.

Nous sommes dans la situation inverse il s'agit de mes parents. Ils étaient en affaire personnelles, et ils ont été mis en liquidation il y a 8 ans.

Nous leur avons acheté une maison à la campagne (budget plus accessible) et ils y vivent depuis.

Je ne pense donc pas avoir de soucis avec l'article 203.

De plus je ne suis pas leur seul enfant.

Par **mimi493**, le **12/12/2010** à **17:06**

Les enfants doivent obligation alimentaire à leurs parents dans le besoins, si un jugement les y contraint

Par **vmask94**, le **13/12/2010** à **20:15**

"Les enfants doivent obligation alimentaire à leurs parents dans le besoins, si un jugement les y contraint "

ça je le sais, mais surement plus lorsque ces derniers ont touchés un héritage. Et j'ai un frère et une sœur, je pense qu'ont leur doit assistance à part égale!!
cdt.

Par **mimi493**, le **13/12/2010** à **21:49**

Oui, tout à fait, je ne disais pas autre chose.