Image not found or type unknown

DROIT IMMOBILIER- DU CONFLIT DE PROPRIETAIRE ET DU PAIEMENT DE LOYER PAR LE LOCATAIRE

publié le **12/07/2012**, vu **2180 fois**, Auteur : jean louis flaubert lobe

Il arrive souvent qu'une personne qui loue un local à des personnes appelées locataires vienne à décéder. Ce fait juridique n'aurait eu aucun intérêt pour le juriste que nous sommes et pour le citoyen lambda si la succession du bailleur se passait sans heurt et crise dans l'encaissement du loyer. En effet, il est monnaie courante de voir qu'au décès d'un bailleur, ses héritiers se battent pour avoir l'exclusivité de la gestion du local et partant de l'encaissement des loyers. On assiste alors et bien souvent à des actions judiciaires, à des procès des héritiers pour avoir l'exclusivité de l'encaissement. Souvent, il arrive que l'un d'entre eux parvienne à faire nommer un administrateur provisoire et que ceux qui s'en estiment lésés contre-attaquent. Alors la question qui se pose dans la pratique est de savoir: QUELLE ATTITUDE A AVOIR POUR LE LOCATAIRE? A QUI DOIT-IL PAYER LE LOYER? EN UN MOT, QUE FAIRE?

Le locataire qui se trouve pris dans un conflit d'intérêts d'héritiers qui révendiquent chacun pour sa part l'exclusivité de la gestion du local qu'il occupe peut adopter les attitudes suivantes:

La prémière attidude du locataire confronté à un conflit d'intérêt pourrait être une attitude passive qui consisterait à surseoir à tout paiement de loyer et à garder par devers lui le loyer jusqu'à ce qu'il sache à qui le payer.

Dans la pratique, il arrive que l'un des héritiers ou un groupe d'héritiers parvienne à faire désigner par justice un administrateur provisoire des biens de la succession entre les mains duquel le locataire devra payer le loyer. Lorsque cet administrateur provisoire viendra à se faire connaître au locataire, celui-ci commencera alors à lui payer le loyer.

La deuxième attitude que nous conseillerons au locataire est une attitude active que nous trouvons bien meilleure à la prémière. En effet, lorsque le locataire ne sait à qui payer le loyer en cas de conflits d'héritiers et craint pouvoir dépenser son loyer et s'exposer ainsi à une poursuite judiciaire pour le cas où le conflit viendrait à être résolu, il peut saisir la Juridiction Compétente (En côte d'Ivoire, c'est la Juridiction Présidentielle du Tribunal) du lieu ou est situé l'immeuble, d'une requête aux fins de nomination d'un administrateur séquestre entre les mains duquel il peut payer son loyer. Ce qui aura pour conséquence de le mettre à l'abri d'une action en expulsion pour non paiement de loyers pour le cas où le conflit des héritiers viendrait à être résolu.

Merci de votre attention

Jean-Louis Flaubert LOBE

Doctorant en Droit

Juriste-Conseil

lobejeanlouis@yahoo.fr

225 05 15 63 34

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés