



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

Par **vmask94**, le **11/12/2010 à 07:22**

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 **Domil**, le **11/12/2010 à 08:06**

Par définition, un locataire paye un loyer.

Je vous recopie ce que Mentalit a mis pour une question récemment

http://www.legavox.fr/forum/immobilier/mesures-expulsions-concernant-membre-famille_23108_1.htm

Cette situation de plus en plus fréquente malheureusement pourrait trouver une solution sur le terrain du commodat ou prêt à usage,il restera un problème de preuve (attestation article 202 du cpc, courriers, etc).

L'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servie est de l'essence même du commodat. Lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, sans qu'aucun terme naturel soit prévisible, le prêteur est en droit d'y mettre fin à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable. Pour rejeter la demande du propriétaire d'un appartement tendant à la résiliation du contrat en vertu duquel cet appartement avait été mis à la disposition de sa fille, l'arrêt de la cour d'appel retient que le propriétaire ne justifiait pas d'un besoin imprévu et pressant, alors que sa fille établissait se trouver dans une situation financière difficile. La Cour de cassation censure la décision au vu des articles 1875 et 1888 du Code civil.

Cour de cassation, 1e chambre civ., 10 mai 2005 (pourvoi n° 02-17.256),

Donc votre solution c'est de dire aux parents : soit vous établissez un bail avec un loyer, soit vous recevrez un congé (LRAR, préavis de 6 mois) et vous devrez partir.

Par **vmask94**, le **12/12/2010** à **16:38**

Merci

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/12/2010** à **17:28**

Bonjour à toutes et tous.

Trois petits points (deux à l'envers, et un à l'endroit) :

. Un prêt à usage (j'en ai parlé quelque-part) ne s'établit pas «ipso facto», du seul fait des circonstances et événements.

Il nécessite l'existence d'un contrat-support synallagmatique (bilatéral) codificateur concret: il n'en existe pas de verbal.

. Un congé (au sens technique du terme) délivré, constituerait une reconnaissance implicite par les propriétaires, d'un «droit» préexistant (au congé) pour les parents, à l'occupation, à la détention et à l'usage (et non à la possession) de l'appartement.

On ne met pas fin à quelquechose qui n'existerait pas; et si on met un terme, c'est qu'il existe «quelquechose» que l'on décide d'interrompre.

Autrement dit, la velléité d'un congé -surtout si donné dans le formalisme de la loi de 1989-, risquerait de conférer des «droits».

. AMHA (comme dirait quelqu'une), nous sommes dans le domaine de la simple autorisation informelle; et comme telle, révocable «ad nutum» (sans délai prescrit, ni à avoir à donner de raison).

Bien à vous.

Question subsidiaire: qui paie les taxes ?

Par **vmask94**, le **13/12/2010** à **20:11**

Merci "JURISNOTAIRE" de votre retour, mais je n'ai aucune notion de juridique et pas plus de son vocabulaire.

Ce que je suis entrain de vous demander c'est de me parler avec des mots simple afin que je puisse comprendre, car je n'ai rien compris a votre explication.

Cdt.

stéphane.

Par **Domil**, le **14/12/2010** à **11:13**

Sur la notion d'impossibilité du contrat verbal, vous vous appuyez sur quoi ? C'est justement quand le prêt à usage est verbal, qu'il est à durée indéterminée.

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/12/2010** à **13:02**

Je suppose, Domil, que c'est à moi que vous vous adressez (bonjour quand-même)(ainsi qu'à tous).

Je suis amené à compléter mon précédent propos, en ajoutant à: [...] il n'en existe pas de verbal: *pour un bien significatif ou conséquent*. Ce qui est bien l'objet du cas de figure. (quoique même pour les bricoles, il soit prudent de rédiger un écrit)

Un prêt à usage s'analyse, selon "l'importance" du bien prêté, soit comme un acte d'administration, soit de disposition (Laurent, principes de droit civil français, tome XXVI, n° 458 – Guillouard, Du prêt, n° 20 – Maguet : J. not., art. 36975). Un appartement justifie la seconde hypothèse.

Ainsi, un prêt à usage portant sur un immeuble, quoique non soumis; peut, en raison de l'intérêt que la publication d'un tel acte peut présenter pour les tiers, et la sécurité des conventions immobilières; être publié à la Conservation des hypothèques (Rep. Min. Just. : J.O. déb. Ass. Nat. 26 février 1972 p. 441; J.C.P. 72, édition N., prat. 5187) (taxe fixe et salaire proportionnel du Conservateur). Or, le "verbal" se publie difficilement.

A défaut de codification contractuelle écrite, et notamment de durée y fixée; seul le tribunal peut fixer le terme (Colmar 4 mai 1845 : D. 46, 2, 229 – Cpr Baudry-Lacantinerie et Wahl, Du prêt, n° 653).

Voir également Cass. Civ. I, 15 octobre 1985 : J.C.P. 86, édition N, Prat. 9870.

Sources: Jurisclasseur notarial (c'est vrai, il date un-peu).

Pas de congé donc, mais une demande en restitution (en cas de refus d'un loyer).

Bien à vous.

@ Vmask

Vous voyez, cette fois, j'ai fait tout simple !

(sans dec. Que n'aviez-vous pas compris ? Je croyais pourtant avoir été explicite...)

Par **Domil**, le **14/12/2010** à **13:29**

[citation]Je suppose, Domil, que c'est à moi que vous vous adressez[/citation]

Evidemment, à qui d'autre, Grand Maître (remarquez le passage en mode lustrage) :)

[citation]A défaut de codification contractuelle écrite, et notamment de durée y fixée; seul le tribunal peut fixer le terme (Colmar 4 mai 1845 : D. 46, 2, 229 – Cpr Baudry-Lacantinerie et Wahl, Du prêt, n° 653).

Voir également Cass. Civ. I, 15 octobre 1985 : J.C.P. 86, édition N, Prat. 9870. [/citation]
et oui, ça date, car depuis, la Cour de cass a changé ça (Cass. Civ. I, 3 octobre 2004 et Cass. Civ. III, 10 mai 2005) : *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*

[citation]Pas de congé donc, mais une demande en restitution (en cas de refus d'un loyer).[/citation]

Là, OK, je n'avais pas compris que vous contestiez le terme congé et non la possibilité de reprendre le bien. Effectivement, **restitution** est bien plus adapté voire le seul à devoir être employé.

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/12/2010** à **14:48**

... Grand ? Je ne sais pas... -> 1,77 m. d'après ma carte d'identité (périmée)(il faut que je m'en occupe).

Quant-à «Maître», je le prends volontiers quand on me le donne, mais je ne le revendique pas. Méfiez-vous des termes, Domil, l'expression «Grand Maître» possède un sens tout particulier au G.°. O.°. D.°. F.°.

Et pour le lustrage, je sors tout-juste du «Corbeau et le renard» avec un Allala¹ qui, aux dernières nouvelles, est parti se confesser...

Bon.

Me (sa)voir désactualisé, est une des raisons pour lesquelles je ne fréquente (presque) plus ce forum.

Je ne suis plus mûr (ou trop) pour le service actif; alors que d'autres, comme vous se tiennent efficacement à la pointe de l'actualité juridique; sans-doute pour des raisons professionnelles, que je n'ai plus.

Bien narcissiquement à vous.

P.-S. Effectivement, l'absence de contrat écrit ne constitue pas une cause de nullité de la convention, mais...
tant qu'à donner des conseils...

Par **Domil**, le **14/12/2010** à **15:35**

Ne partez pas, sur le fond, l'analyse, z'êtes utile (voyez, pour le terme restitution)

Et puis vous allez vous ennuyer en plus, passer de mur à blet, une horreur.