Image not found or type unknown

Démarche face à un locataire sans bail

Par **MAZILE**, le **07/02/2018** à **14:37**

Bonjour,

Mon frère et moi avons constitué un SCI rachaté un bien familliale en indivision (immeuble de 4 étages) et effectuer la location des lot de cet immeuble afin de pérenniser notre patrimoine. Mon frère est le gérant de cette structure.
La SCI a du emprunter pour l'acquérir le bien et sortir de l'indivision. Aucun d'entre nous n'avons la fibre ou le savoir faire en gestion immobilière. Et nous avons monté cela à mes 22 ans et mon frère 30 ans.

Nous avons affaire à une locataire pour laquelle un bail professionnel exclusif a été rédigé en 2009. La locataire utilisait le local (appartement type F2) comme atelier de couture via une EURL.

En 2010-2011 j'ai vécu dans un logement vide de l'immeuble et m'occupé de la gestion courante de l'immeuble.A la fin cette période de vive voix la locataire m'a affirmé qu'elle connaissait de difficulté et qu'elle était en redressement et que ça finirai surement pas une liquidation judiciaire.

Je lui ai donc demandé ces intentions , il m'expliqué vouloir monté une autre structure pour la même activité et vouloir rester dans les locaux mais qu'il fallait attendre la fin de la procédure en cours.
Je lui ai affirmé qu'une fois sa procédure fini on ferait un autre bail, elle payait jusque là ces loyers pas à la date précise mais nos comptes était à l'équilibre.

Elle nous a jamais transmis transmis d'attestation de liquidation judicaire ou transmis le nom du liquidateur.
Avec le numéro d'immatriculation, je sais maintenant que la société est bien liquidé 23/08/2011 paru le 11 novembre 2011. L'annonce de dépot de créance a été faite en 2012. nous n'avons pas était informé de cette annonce et nous n'avons pas posé, sachant qu'elle a payé
11 loyé sur 12 en 2012. De 2012 à 2017 elle a versé par virement des loyers mais nous lui avons pas fait de quittance pour la période 2012-2016. Le loyers était le même qu'a l'initiale sans augmentation.
Lorsqu'on a voulu faire un nouveau bail se poser la question du nom de la nouvelle structure et de la date de la liquidation de l'ancienne structure date obtenu en 2018 par nos propres moyens le locataire refusant de communique affirmant qu'elle n'a pas à le fournir.

Sachant que lors d'un échange elle m'a annoncé qu'elle a des difficultés et quel dormira dans l'"atelier" qui est un studio de type F2 non meublé car c'est le seul endroit dont elle dispose.

Je lui dis que nous ne souhaitons pas faire de bail d'habitation (ce n'était pas le projet pour ce lot) mais dans les fait on avons tolérer qu'elle y réside temporairement le temps de rebondir mais c'est devenu permanent.

Résultat il y a une "locataire " sans bail qui habite et travail dans le lot et qui ne paie pas tout les loyers

Depuis 2017 je dois reprendre la gestion car mon frère n'arrive assumer ses responsabilités de gérant (pas de relance ect..)

J'ai évoqué avec cette locataire mon objectif de régulariser la situation en faisant un bail le plus approprié a la situation. Elle ne désire pas faire de bail la situation lui convenant.
Pour nous cette situation n'est plus tenable et acceptable.
Que pouvons nous faire pour la contraindre d'accepter et de signer un bail, en cas de refus pouvons l'expulser.
A ce jour nous ne percevons plus rien d'elle comme loyer et elle filtre les communication à sa convenance.
Je souhaite soit qu'elle se mette en règle soit l'expulser mais de ne pas rester dans cette situation.

Quelle type de recours pouvons-nous faire?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés