



succession d'un appartement occupé par un locataire

Par **irina**, le **10/11/2009** à **22:11**

Mon ex-mari est décédé en janvier 2009. Notre fils de 15 ans a reçu en héritage un appartement occupé actuellement par un locataire.

Le bail a été résigné en juin 2009 pour encore 3 ans par le notaire qui s'occupe de l'héritage. Moi et mon fils, nous voulons vivre dans cet appartement. Avons-nous le droit de proposer au locataire de partir, combien de mois d'avance ou il faut attendre 3 ans? Le notaire avait-il le droit de signer le bail sans demander les héritiers?

Merci pour toutes les réponses.

Par **Jurigaby**, le **11/11/2009** à **22:15**

Chère madame,

[citation]Moi et mon fils, nous voulons vivre dans cet appartement. Avons-nous le droit de proposer au locataire de partir, combien de mois d'avance ou il faut attendre 3 ans?[/citation]

Vous pouvez tout à fait proposer au locataire de partir bien avant l'échéance du bail, à une date convenue par vous, en accord avec le locataire. Vous pouvez ainsi proposer au locataire une certaine somme d'argent pour le désintéresser du bail en cours.

Si le locataire refuse, vous êtes tenue d'attendre l'échéance du bail (Attention, le préavis doit être reçu par le locataire, dûment motivé, au moins 6 mois avant l'échéance) pour pouvoir habiter l'appartement.

[citation]

Le notaire

avait-il le droit de signer le bail sans demander les héritiers? [/citation]

En fait, il est faux de dire que le notaire a résigné le bail. La seule chose qu'a fait le notaire, c'est mettre le bail au nom de votre fils et plus au nom du mari.

Dans la mesure où le bail était probablement arrivé à échéance au mois de juin 2009, et que le préavis de 6 mois n'avait pas été lancé par votre défunt mari, alors le bail se renouvelait automatiquement. Dans ces circonstances, le notaire ne pouvait que refaire un nouveau bail au nom de votre fils, dans la mesure où cela n'a nullement modifié l'étendue de ses

engagements en tant que bailleur.

Très cordialement.

Par irina, le 11/11/2009 à 22:54

Un grand merci pour Votre réponse.

J'ai essayé de trouver qch dans la loi, mais il n'y a pas de précisions correspondant à notre situation.

En fait je me suis, peut-être, mal exprimée, mais nous n'avons pas encore entrés en possession. Oralement le partage c'est fait en mi-octobre. Les papiers doivent être signés par ...? je ne sais pas qui.

Nous allons essayer de parler avec le locataire et de toute façon on n'a qu'à attendre.

Merci encore pour Votre secours.

Par Isabelle FORICHON, le 13/11/2009 à 09:31

Il me semble qu'il faut aussi évoquer le congé pour habiter:

Le propriétaire peut donner congé pour habiter le logement en résidence principale ou pour y loger un parent proche.

Cette possibilité concerne les propriétaires personnes physiques (y compris en indivision) et les SCI constituées exclusivement entre parents et alliés (jusqu'au quatrième degré inclus) pour y loger un associé.

Le congé doit mentionner le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le propriétaire, son conjoint ou concubin « pacsé », son concubin (depuis plus d'un an) ou les ascendants ou descendants des intéressés.

Le locataire peut porter l'affaire en justice s'il constate l'inoccupation du bien et s'estime victime d'une fraude.....

Par Jurigaby, le 13/11/2009 à 12:07

Mais euh Isabelle,

Je m'auto-cite:

[citation]Si le locataire refuse, vous êtes tenue d'attendre l'échéance du bail (Attention, le préavis doit être reçu par le locataire, dûment motivé, au moins 6 mois avant l'échéance) pour pouvoir habiter l'appartement. [/citation]

Et alors? On n'avait pas mis ses lunettes ?!?! ;)

Par **Isabelle FORICHON**, le **13/11/2009** à **12:24**

Non, cher Jurigaby, c'est plutot que je me mêle alors que ce n'est pas mon rayon! (sourire en coin)

J'en apprends également: le congé pour habiter ne permet t'il pas de s'exonérer d'attendre l'échéance du bail (en respectant un courtois préavis néanmoins)?

(isabelle, tu va surement passer pour une pov'fille!)

Par **Jurigaby**, le **13/11/2009** à **19:55**

Chère Isabelle,

Ne vous flagellez pas, on est ici pour apprendre l'un de l'autre!

Non, le congés pour habiter, comme tout autre congés, ne peut se faire qu'à l'échéance du bail.

Il n'y a que le congés donné par le locataire qui peut se faire à tout moment..

Pov' fille.