Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Bien immobilier, héritage d'une maison en location

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Mon père est décédé en mai 2009, nous avons hérité d'une maison qui est en location. Lorsque mon père a acheté cette maison, la personne était déjà locataire depuis x temps et il n'y avait pas de bail. Lors de l'achat de la maison mon père n'a pas mis en place un bail, cette locataire le contacter souvent pour effectuer des travaux et se plaignait d'être dans un logement insalubre alors que ce logement elle vivait dedans depuis plusieurs temps. Mon père a fait appel à un notaire pour que celui-ci gère la maison, cependant au fur et à mesure du temps, le notaire prenait parti avec le locataire et demander à mon père d' effectuer les travaux et à chaque retard de paiement de loyers, le notaire prenait la défense de cette locataire en justifiant le fait que s'est une personne âgée avec peu de revenu, malgré sa mon papa effectué les travaux, a subi un harcèlement moral de la part de la locataire et la notaire. Mon père est décédé en mai 2009. Nous avons hérité de la maison autour' hui. Ma mère ne travail pas et a deux enfants mineurs à charge, s'est pourquoi elle tient à percevoir les loyers de la locataire pour pouvoir vivre car elle n'a pas le rsa, touche une allocation de veuvage mais pas d'aide étant donner que les instituts estime qu'elle a les ressources suffisante (loyers+ allocation veuvage pour vivre). L'inconvénient qui se pose aujourd hui s'est que la locataire n'a pas payé son loyer depuis mai 2010 (7mois !), ma mère n'a pas de revenu pour survivre et quand nous allons chez la notaire demandé quand les loyers vont être perçus, elle prend encor parti avec cette locataire et nous dit qu'un huissier va voir la locataire mais toujours rien.

Donc, dans un premier temps, je souhaiterai savoir :

Pouvons-nous mettre en place un Bail avec cette locataire même si celle-ci vivait dans le logement avant l'achat ?
Pouvons-nous demander à cette locataire de quitter les lieux ?
Comment récupérer les loyers impayés ?
Comment changer de notaire qui n'effectue pas sa fonction mais plus de l'assistanat ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon père est décédé en mai 2009. Nous avons hérité de la maison autour' hui. Ma mère ne travail pas et a deux enfants mineurs à charge, s'est pourquoi elle tient à percevoir les loyers de la locataire pour pouvoir vivre car elle n'a pas le rsa, touche une allocation de veuvage mais pas d'aide étant donner que les instituts estime qu'elle a les ressources suffisante (loyers+ allocation veuvage pour vivre). L'inconvénient qui se pose aujourd hui s'est que la locataire n'a pas payé son loyer depuis mai 2010 (7mois !), ma mère n'a pas de revenu pour survivre et quand nous allons chez la notaire demandé quand les loyers vont être perçus, elle prend encor parti avec cette locataire et nous dit qu'un huissier va voir la locataire mais toujours rien.

Donc, dans un premier temps, je souhaiterai savoir :

Pouvons-nous mettre en place un Bail avec cette locataire même si celle-ci vivait dans le logement avant l'achat ?

Oui bien sûr à condition que la locataire accepte. Si elle refuse, on doit considérer qu'il y a un bail déjà existant et qu'elle n'a pas l'obligation de signer un nouveau bail écrit quoiqu'en théorie, on pourrait l'y contraindre.

Pouvons-nous demander à cette locataire de quitter les lieux ?

Oui, à condition de que votre demande se fasse au terme du bail existant. Un bail ayant une durée de trois ans, il convient de calculer l'arrivée du terme depuis que la locataire est dans les lieux. Si un tel calcul est impossible, il faudrait en fait saisir le juge et exiger du locataire un bail écrit après quoi, une fois le terme bien fixé, attendre pour pouvoir demander la résiliation du bail si vous souhaitez garder cette personne comme locataire.

Vous pouvez aussi, vu l'absence de paiement des loyers, engager une procédure d'expulsion dès maintenant.

Comment changer de notaire qui n'effectue pas sa fonction mais plus de l'assistanat ?

Tout simplement en révoquant le mandat qui lui a été confié. Il faudrait donc se pencher sur le contrat existant.

Très cordialement.