



Bail a un porteur de parts de sci

Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes nu-proprétaires ma soeur et moi d'un immeuble sous forme de SCI géré depuis de nombreuses années par un Gérant qui a toujours rédigé les baux. (J'ai 56% des parts et ma soeur 44%)

Ma soeur désirant loger une de ses filles qui n'a pratiquement pas de revenus à eu la bonne idée sans aucune concertation de rédiger un bail à son nom avec un loyer faible en indiquant son Mari comme caution solidaire!

Puis-je refuser ce bail, exiger qu'il soit rédigé par notre Gérant et qu'il soit au nom de sa Fille (future occupante)

Ma soeur occupe en tant que propriétaire un appartement à une autre adresse.

Etant par ailleurs "Mandataire" de notre Mère usufruitière, placée en "curatelle aggravée", dois-je en référer au Juge des Tutelles.

Que puis-je faire si ma soeur passe outre, installe sa Fille dans les lieux (elle a la clé). Cet appartement est complètement rénové.

Quant au loyer qu'elle a fixé arbitrairement (800 ? par mois pour un 90 m²) elle prend pour référence deux appartements qui effectivement ont un loyer similaire mais qui avait été fixé il y a 3 ans avant la pose d'un ascenseur (ils sont au 5ème et 6ème étage)

Enfin, dans un courrier que ma soeur vient de m'adresser, elle prétend que comme Gérante de la SCI (je le suis également) elle aurait droit de rédiger les baux...et de fixer les loyers.

En répondant à mes interrogations, pourriez-vous par la même occasion m'indiquer s'il y a une jurisprudence pour des cas similaires (ref etc..)

Enfin, y a-t-il obligation d'enregistrer les baux qu'ils soient d'habitation ou commerciaux?

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Par Visiteur

Bonjour.

Il est primordial que vous m'éclairciez un point:

La Sci détient la nue propriété sur l'appartement et c'est votre mère qui détient l'usufruit, c'est bien ça?

Qui est le curateur?

Cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes nu-proprétaires, ma soeur et moi d'un immeuble entier composés de plusieurs appartements et locaux commerciaux.

Ma mère nous en a fait donation mais en a gardé la totalité de l'usufruit.

Ayant été mise en "curatelle aggravée" compte tenu de son âge (94 ans, j'ai été désigné par le Tribunal comme unique mandataire à charge de m'occuper de tous ses biens.

Cet immeuble est géré depuis 20 ans par le même Administrateur de biens qui avait été désigné par ma mère. Ce dernier a toujours rédigé la totalité des baux après les avoir soumis à ma mère.

L'appartement objet du conflit était occupé encore récemment par un locataire qui réglait 1.250 ? par mois alors qu'il n'avait pas été rénové.

Pendant, près de trois mois, les parquets ont été remis en état, les peintures refaites....

Ma Soeur, Gérante comme moi, mais minoritaire, ne m'a même pas consulté et veut m'imposer ce bail avec un loyer dérisoire et un futur occupant (non solvable-sa fille) qui ne sera pas le titulaire du bail.

Prière de relire mon précédent courrier

Dans cette attente, veuillez agréer...

Par Visiteur

Bonjour.

Votre soeur n'a absolument pas le pouvoir de conclure des baux, qu'ils soient d'habitations ou commerciaux.

En effet, seul l'usufruitière, ainsi que les personnes qu'elle a mandaté, ont le pouvoir de conclure ses actes.

Donc, en l'espèce, seuls votre mère ainsi que l'administrateur mandaté par elle ont ce pouvoir.

Votre soeur, gérante de la SCI détentrice de la nue propriété, n'a que le pouvoir de gérer la nue propriété. Hors, la conclusion d'un bail est une prérogative de l'usufruitière, pas de la nue propriétaire.

Cordialement.

Par Visiteur

Pourriez-vous reprendre mes courriers et répondre à mes autres interrogations.

1° En tant que mandataire désigné par le Tribunal, puis-je exiger comme par le passé que les baux soient établis par l'Administrateur de biens en titre qui gère cette immeuble depuis 20 ans.

2° Ma soeur peut elle exiger qu'un bail soit fait à son nom alors qu'elle habite ailleurs et qu'en fait elle désire loger sa fille à bon compte.

3° Suis-je en droit d'exiger que le loyer se rapproche de celui du précédent locataire étant donné que je suis tenu en tant que MANDATAIRE de rendre des comptes au Juge des Tutelles et préserver des revenus suffisants pour régler les 3 personnes qui s'occupent de notre mère à son domicile.

4° Si ma soeur installe sa Fille dans cet appartement sans mon consentement et ne règle plus de loyer pretextant qu'elle est propriétaire, quels recours puis-je avoir

Existe t'il une jurisprudence pour des cas analogues?

Par Visiteur

Bonjour.

1) Bien évidemment. Expliquez surtout à votre soeur que si elle agit ainsi, vous pourrez la poursuivre devant le TGI afin d'obtenir réparation du préjudice subi, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Evidemment, le cas échéant, il conviendra de vérifier si votre mandat vous permet de poursuivre une personne en justice, au nom de votre mère.

2) Elle peut mettre le bail à son nom même si ce n'est pas elle qui l'habite. Mais, comme je vous l'ai dit, elle n'a pas le droit de se conclure un bail elle-même. Elle doit contracter le bail avec l'administrateur ou votre mère.

3) l'administrateur étant le seul à pouvoir consentir un bail, c'est lui qui détermine le loyer. Ceci dit, si le loyer qu'il consent est sous évalué, vous pouvez le poursuivre en justice au motif qu'il n'a pas agi dans l'intérêt de votre mère, contrairement à ce que son contrat de mandat dispose.

4) Déjà évoqué plus haut. Il faut regarder votre mandat. S'il vous autorise à agir en justice, vous pourrez agir sinon, non.

Cordialement.