



Contrat de bail

Par Visiteur

Je suis nu-propriétaire d'une maison, et mes parents sont usufruitiers de celle-ci et propriétaires du jardin-pré y adossé (une des portes de la cave donne accès directement au jardin-pré, mais il existe aussi une autre porte qui donne accès sur un chemin de remparts). Dans un souci de simplicité l'ensemble a été loué et le contrat de bail signé par mes parents -comme usufruitiers- et moi j'ai signé comme nu-propriétaire.

Le contrat de bail stipule que les locataires doivent tondre le gazon.

Les locataires viennent d'apprendre récemment que ce jardin-pré appartient en pleine propriété à mes parents.

Ils y laissent promener leur chien entre autre, y récupère l'eau de pluie, ont des plants de tomates, cueillent les quiches ?

C'est eux seuls qui disposent des clés de l'ensemble.

Ils demandent réparation (de l'argent pour les 7 ans de tonte) et des dommages et intérêts en disant que ce contrat de bail est un faux et usage de faux.

Mes parents sont âgés et c'est à moi de gérer la location.

Les locataires ont saisi le juge d'instance.

Que puis-je faire ? Que me conseillez-vous ?

Merci.

Par Visiteur

Chère madame,

Je rêve! Vos locataires doivent être fous ou alors ils sont très mal conseillés!

Revenons en à la définition du Code pénal

Article 441-1 du Code pénal:

"Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques.

Le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45000 ? d'amende."

Ainsi donc, l'une des conditions pour que "le faux" soit réuni est que cela soit de nature à causer un préjudice. Exemple: Fausse facture, faux papiers etc.

Où est donc le préjudice à l'égard des locataires?

Je vous rejoins tout à fait sur le fait que vous avez voulu simplifier les choses en ne faisant pas de distinguo là où il n'y en avait pas besoin. De toute façon, votre signature à l'acte n'était même pas requise. L'usufruitier peut librement louer le bien, sauf exception, et à partir du moment où vos parents ont bien consenti à la location, il n'y a aucun problème.

Ne vous laissez pas avoir par les menaces absurdes de vos locataires.

Mais là où ma curiosité me pique, c'est pourquoi les locataires font-ils valoir l'existence d'un faux? Sans doute cherche-t'il à obtenir quelque chose mais j'avoue que j'aimerais bien savoir quoi..

Bien cordialement,

Je reste à votre entière disposition.

Par Visiteur

Merci pour votre réponse.

Voici quelques informations complémentaires.

Cette maison est louée depuis 1994. Les locataires précédents voulaient l'acheter. Cette ancienne ferme retapée leur plaisait.

Mes parents ont préféré me la donner en nu-propriété pour que j'y habite plus tard, ou l'un de mes deux enfants. A défaut, elle sera vendue au moment jugé opportun pour que le montant de la transaction financière serve d'apports pour leurs projets..

Les locataires actuels sont là depuis 7 ans. Ils sont âgés et ont tendance à réclamer (j'ai eu environ une quarantaine de lettres de réclamations).

La maison date de 1875. L'électricité est conforme aux normes (celle-ci a été refaite avant la 1ère location) mais il est vrai que la maison est vieille.. Elle est mal isolée.

Les locataires réclament souvent car ils veulent que tout soit conforme aux normes actuelles.

Je précise qu'un certain nombre d'entrepreneurs ne veulent plus les voir et que les locataires n'autorisent pas mes parents à entrer dans la maison (notamment pour voir si des réparations sont réellement nécessaires). Pour ma part, je n'en peux plus et je n'y vais plus depuis bientôt 1 an car j'essuie toujours des remontrances.

Dans la précédente lettre ils m'ont signalé que le poêle à bois avait quelques problèmes. Je leur ai conseillé de chauffer pendant ce temps à l'électricité (la maison peut être chauffée à l'électricité., ou/et au bois (il y a 3 poêles). Mais les locataires ne chauffent qu'au bois et là un seul poêle est utilisé (pour la cuisine et la chambre à coucher). Il y a maintenant quelques traces d'humidité (moisissures) dans une chambre.

D'autre part, je leur ai demandé par lettre de prendre contact avec une entreprise pour établir un devis pour la réparation du poêle et de me l'envoyer, et si le montant de la réparation n'excède pas 50 euros, de laisser faire la réparation, les locataires m'envoyant la facture.

Pour l'instant, je n'ai eu aucun devis, ni facture.

Dans la même lettre nous avons signalé aux locataires que la maison sera enfin vendue à la fin du bail (dans un an ½).

Je crois qu'ils sont vexés, même si à plusieurs reprises ils ont menacé de quitter les lieux.

D'ailleurs, ils sont dispensés du préavis depuis 2005, mais ils sont toujours là !

Je pense aussi qu'ils veulent de l'argent.

Les locataires ne laissent pas rentrer le ramoneur depuis le début.

A ma demande, il va les contacter pour un ramonage (suite à leur nouvelle lettre).

En effet, je viens de réceptionner aujourd'hui, une lettre de leur part, me signalant qu'ils m'attaquent et mes parents aussi, devant la justice, non seulement pour faux-bail, mais aussi pour le poêle défaillant, la serrure qui n'a pas 4 points, les traces de moisissures dans une chambre, qui n'existaient pas avant leur venue (je leur ai acheté un déshumidificateur), pour une mauvaise ventilation de la cuisinière à gaz (il devrait y avoir deux aérations tout près de la cuisinière à gaz, selon eux). La cuisine dispose d'une fenêtre avec des vasistas pouvant être toujours entrouverts, et ils me signalent qu'ils trouveront encore d'autres griefs concernant cette vieille maison.

J'espère que les radiateurs électriques à accumulation fonctionnent encore car ils ne les utilisent pas depuis bientôt 7 ans (ils étaient en état de fonctionnement à la remise des clés).

Qui est responsable ? sachant que nous ne pouvons pénétrer dans les lieux.

Je suis désespérée et mes parents sont complètement abattus

Nous avons déjà eu pour 32000 euros de réparations .

Connaissez-vous les normes qui sont indispensables pour une maison ancienne ?

Si non, où peut-t-on les trouver ?

Y a-t-il une liste ?

La maison est un 4 pièces avec des annexes (hangar, remises, une terrasse et jardin-pré de 10 ares. Elle est située au centre de la petite ville de Rouffach (68) dans un quartier réputé pour sa tranquillité. Le loyer mensuel demandé est de 579.26 euros (il n'y a pas de charges). Ce loyer n'a plus été augmenté depuis le 07.01.2005.

Les locataires viennent de perdre un procès à l'encontre de leur voisin (le chien du locataire a mordu leur fils).

Nous avons appris qu'ils ont déjà eu des problèmes avec leurs anciens voisins, et que pour cela ils avaient vendu leur maison (à Bordeaux, puis dans les Vosges), avant qu'ils ne louent chez nous.

D'avance merci pour votre collaboration.

Par Visiteur

Bonjour madame,

Si vous me le permettez, vos locataires sont des cons! et je doute qu'un juge leur accord leurs désirs.

pour faux-bail,

On a déjà dit que ce n'était pas un faux!

mais aussi pour le poêle défaillant

S'il refuse de laisser venir leur réparateur, il en va de leurs responsabilités. Vous ne pouvez pas pénétrer dans les lieux de force, ils doivent donc s'efforcer d'ouvrir aux techniciens chargés de la réparation.

, la serrure qui n'a pas 4 points,

Ce n'est nullement une obligation à ma connaissance. Vous avez l'obligation d'installer une serrure, c'est à peu près tout.

les traces de moisissures dans une chambre, qui n'existaient pas avant leur venue (je leur ai acheté un déshumidificateur),

Il appartient au locataire d'assurer toutes les petites réparations, ce qui inclut en principe la peinture des pièces. La moisissure est tout à fait normal dans la plupart des régions.

pour une mauvaise ventilation de la cuisinière à gaz (il devrait y avoir deux aérations tout près de la cuisinière à gaz,

selon eux).

Il n'en reste pas moins que la maison est en bon état de réparation. C'est un peu comme si je louais un vieil appartement et que je venais à me plaindre de l'absence d'une plaque vitro céramique et d'un jacuzzi.

Connaissez-vous les normes qui sont indispensables pour une maison ancienne ?

Si non, où peut-t-on les trouver ?
Y a-t-il une liste ?

La loi du 6 juillet 1989 établit une bonne parties des obligations du propriétaire et du locataire. S'agissant d'un listing précis des obligations du propriétaire, il n'y a malheureusement pas de liste.

A votre place, je laisserai les locataires se plaindre en étant bien persuadé que vous avez bien tout fait de votre côté.

Bien cordialement.