



## Droit immobilier

-----  
Par Midnath

Bonjour

J ai un probleme avec mon locataire d un bail commercial.( cafe)

Il ne paie plus cela fait 5 mois.

Mon agence vient de lui envoyer un recomande pour mise en demeure .Il n arrive plus a payer ses fournisseurs et n a pas depose son bilan.

Savez vous combien de temps il faut pour changer de locataire et faire jouer la clause resolutoire du bail.

Est ce long et couteux ?

Comment faire pour ne pas avoir trop de frais svp ?

Par ailleurs dans son sous sol il a eu un probleme et des travaux sont a effectuer( renforcement de plancher).

Il semblerait que ce soit des parties communes( a confirmer)il n a pas fait de declaration a son assurance et cela s est produit au mois de fevrier.

Moi proprietaire j ai une souscrit une assurance non occupant en avril car il n y en avait pas avant( suite succession)que dois je faire vis a vis de mon assurance svp

Dois je declarer le sinistre a mon assurance?

Merci pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si ces locaux sont en copropriété, il faut avertir le syndic du sinistre et relire le règlement de copropriété pour savoir s'il s'agit de parties communes ou pas.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Midnaght (pas express),

Il n'est pas vraiment recommandé d'attendre 5 mois sans paiement pour réagir. Les procédures parlent d'un mois.

Relance d'abord, mise en demeure puis action. Si vous laissez tout le temps au locataire pour organiser son insolvabilité, vous ne récupérez pas grand chose.

Vous ne pouvez pas dire en même temps "son sous-sol" (d'ailleurs, ce serait le vôtre) et "les parties communes".

En plus, si un plafond s'affaisse, il n'y a pas forcément de dégâts et il n'y aurait donc rien à déclarer.

La première chose à éclaircir est de savoir où le problème a eu lieu, mais même si c'est dans une partie privative (la vôtre), la copropriété reste responsable de la solidité du gros oeuvre.

Regardez ce que prévoit VOTRE contrat et s'il est possible que votre responsabilité de propriétaire soit engagée, alors, déclarez le sinistre.

Normalement :

1. Le locataire vous prévient d'un problème.
2. S'il a des dommages, il déclare un sinistre à son assurance . Il vous informe du problème.
3. Vous vérifiez si vous pouvez être mis en cause et si oui, vous déclarez le sinistre, toujours s'il y a des dégâts à rembourser.
4. Vous prévenez le Syndic pour qu'il déclare le sinistre à l'assurance de la Copropriété.
5. Le Syndic ou l'une des assurance diligente une enquête qui va identifier et valoriser la réparation des dégâts.
6. La cause devra être identifiée, mais sa réparation n'est pas le problème de l'assurance. Ce peut être la vôtre ou celle de la Copropriété.

Selon le montant des dégâts, les procédures peuvent différer, il y a 2 seuils et donc 3 types de procédures possibles.