Droit de bail / droit de l´immobilier pour un locataire

Par Visiteur

Nous sommes propriétaires d´une maison à Triel-sur-Seine que nous avons louées à nos locataires. Dans le bail, la clause suivante a été fixée :

"Achat - A compter de juillet 2010 et jusqu`à la fin de la durée initiale de trois ans du présent bail, à tout moment le locataire pourra déclencher le processus d´achat du bien auprès du bailleur par la signature devant notaire d´un compromis de vente, au prix convenu de 245.000 euros, les frais de notaire restant à la charge du locataire. Cet achat s´il intervient mettra fin au présent bail à compter de la date de réalisation de l´acte de vente."

Puisque nos locataires ne paient jamais à temps leur loyer, nous ne voulons plus leur vendre notre maison. Ils aimeraient déclencher la vente maintenant, mais nous aimerions garder la maison.

Questions :
1. Sommes nous obligés, par cette clause, de leur vendre la maison, ou avons-nous le droit de ne pas signer le compromis de vente et de rester propriétaires ?
2. Pouvons-nous mettre fin au bail du fait qu´ils ne paient pas leurs loyers à temps par virement automatique comme convenu dans le bail, mais par chèque avec plusieurs jours de retard ?

Par Visiteur

Bonjour,

Puisque nos locataires ne paient jamais à temps leur loyer, nous ne voulons plus leur vendre notre maison. Ils aimeraient déclencher la vente maintenant, mais nous aimerions garder la maison.

Questions :
1. Sommes nous obligés, par cette clause, de leur vendre la maison, ou avons-nous le droit de ne pas signer le compromis de vente et de rester propriétaires ?

La clause que vous avez signé n'est ni plus ni moins qu'un compromis de vente qui vous oblige donc à vendre le bien au locataire dès lors qu'il en formule la demande.

Vous ne pouvez donc pas renoncer à la vente.

Pouvons-nous mettre fin au bail du fait qu´ils ne paient pas leurs loyers à temps par virement automatique comme convenu dans le bail, mais par chèque avec plusieurs jours de retard ?

La clause obligeant le locataire à verser son loyer par prélèvement automatique est illégale. Vous ne pouvez donc pas l'invoquer.

Au reste, vous pouvez effectivement demander la résiliation judiciaire du bail en cas de manquement sérieux du locataire à ses obligations contractuelles. Un retard dans le paiement du loyer peut constituer un manquement sérieux à condition qu'il soit grave (deux semaines de retard par exemple) et répétés.

A notre qu'une demande en résiliation judiciaire met plusieurs mois pour aboutir et que si le locataire souhaite acheter le bien, cela met fin au problème..

Très cordialement.