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

Location propriétaire décédée

Par Enihpled

Bonjour.

Nous sommes locataires depuis 4 ans.

La propriétaire vient de décéder, j'ai demandé à un des enfants comment ça allait se passer pour le loyer.

Il me répond que pour les entrées , il n'y aura pas de souci.

Or ,le loyer nous ai revenu, motif titulaire décédé.

J appelle le fils pour lui expliquer.

Il me répond qu'ils sont entrain d'ouvrir un compte pour indivision.

Et en attendant d'avoir le nouveau rib, me demande de faire un chèque du montant du loyer mais sans ordre.

Ça que j'ai fait.

Ma question est : devais je lui faire un cheque ou attendre le rib

Est ce bien légal ?

Merci à ceux qui pourront me répondre.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous deviez payer le loyer à son échéance. Attendre le RIB vous aurait conduit à payer le loyer en retard ce qui vous aurait mis en tort.

On ne pouvait exiger un chèque sans ordre. Vous auriez pu le mettre à l'ordre de l'héritier avec qui vous avez été mis en contact. Mais vous avez payé votre loyer et c'est tout ce qui importe. Prenez tout de même la précaution de demander un reçu. Celui qui a encaissé le loyer doit vous remettre une quittance.

Par Enihpled

Merci pour votre réponse.
Je voulais juste savoir si c'était légal ou non.
Le chèque n à toujours pas été débité.
Ils sont entrain d ouvrir un compte d indivision pour pouvoir y déposer ce chèque.
Je pensais aussi que c'était le notaire qui gérait tout cela..
Pas seulement un des héritiers.
Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
En tant que locataire, vous n'avez pas à suivre les instructions données par un des fils. Sauf s'il prouve qu'il est héritier et chargé de la gestion de ce bien.

Il doit vous notifier les nouveaux propriétaires par une attestation du notaire accompagné du RIB.
En attendant, vous deviez continuer à envoyer votre paiement au propriétaire. Si le courrier revient, vous devez le garder et ne pas l'ouvrir.

Donner un chèque sans ordre et sans reçu est très risqué, ce fils peut très bien l'encaisser et nier l'avoir reçu... puis vous seriez poursuivi pour impayé de loyer !

Demandez dès que possible un reçu pour ce paiement, daté et signé, en attendant le RIB et les informations officielles.

Par Nihilscio

Je voulais juste savoir si c'était légal ou non.

Se prétendre héritier et prendre la responsabilité de gérer provisoirement la succession n'a rien d'illégal. C'est prévu aux articles 782 et 784 du code civil. Emettre un chèque sans ordre n'est pas non plus illégal.

Mais ce qui est légal ne s'impose pas nécessairement à vous. Vous n'êtes pas obligé de payer le loyer au premier venu qui se présente comme héritier sans vous donnez de justification. Vous n'êtes pas non plus obligé d'émettre un chèque sans préciser le nom de la personne à qui il est destiné.

Ce n'est pas forcément le notaire qui gère les biens compris dans la succession. Ce peut très bien être un des héritiers.

En vous demandant de lui remettre un chèque au nom de l'ensemble des héritiers, le fils du défunt avec qui vous vous êtes mis en rapport a pris la responsabilité de cet acte de gestion. Il s'est porté fort pour les autres membres de la succession comme prévu à l'article 1204 du code civil. Semble-t-il vous n'avez aucune raison de douter de sa bonne foi. Certes, tout est imaginable. Les autres héritiers pourraient prétendre ne pas avoir reçu le loyer et exiger que vous payiez à nouveau mais en retour vous seriez en droit d'exiger du destinataire du chèque qu'il vous rembourse.

Dans une situation transitoire comme il s'en crée à l'ouverture d'une succession, on peut imaginer toutes sortes de scenarii. Entre la légèreté et la paranoïa il y a un juste milieu. La précaution à prendre dans un tel cas est de ne payer que contre un reçu rédigé en des termes tels que : « reçu telle somme en paiement du loyer de tel mois par chèque à l'ordre de ? émis par la banque ? n° ... ». Vous pouvez en plus photocopier le chèque avant de le remettre. Dès lors que vous n'avez pas de doute sur la qualité d'héritier de la personne à qui vous remettez le chèque, le risque est très minime. Un chèque laisse des traces.