



Gestion de biens immobiliers et séparations de bie

Par Visiteur

Bonjour,
je souhaiterais obtenir un éclaircissement sur la situation que je vis.
Mariée sous le régime de la séparation des biens, je suis en séparation de fait depuis de nombreuses années.
Propriétaire en propre d'une maison de ville dans le centre de Tours, j'avais laissé cette maison à mon conjoint qui habitait dedans en échange de quoi il payait le crédit qui y était rattaché de 402? mensuels.
Il a quitté la maison pour s'installer ailleurs et l'a mise en location (avec les meubles)sans mon accord et en a perçu les loyers pendant presque 2 ans.
Mon conjoint qui refuse le divorce depuis tout ce temps me laissait entre 500 et 800? par mois pour mes dépenses.
Mais depuis le mois de décembre 2010 il ne me laisse plus rien du tout.
J'ai donc saisi le JAF en contribution aux charges du mariage.
En réponse à cette requête mon conjoint a fait verser le loyer par la locataire sur mon compte il y a trois jours, pour la première fois depuis 2009.
Le problème c'est que je viens de m'apercevoir que le montant du loyer est très largement sous évalué(400? pour une maison de 126m² dans le centre de tours, actuellement le prix au m² à la location est de 11,61?), de plus je souhaite vendre ce bien.
Je n'ai souscrit aucun bail à cette dame et n'ai perçu aucun loyer pendant presque deux ans jusqu'à il y a trois jours. De plus le montant de 400? est très largement sous évalué par rapport au prix du marché.
Quel sont mes voies de recours?

Par Visiteur

Chère madame,

Le problème c'est que je viens de m'apercevoir que le montant du loyer est très largement sous évalué(400? pour une maison de 126m² dans le centre de tours, actuellement le prix au m² à la location est de 11,61?), de plus je souhaite vendre ce bien.
Je n'ai souscrit aucun bail à cette dame et n'ai perçu aucun loyer pendant presque deux ans jusqu'à il y a trois jours. De plus le montant de 400? est très largement sous évalué par rapport au prix du marché.
Quel sont mes voies de recours?

Dans la mesure où vous êtes séparés en bien, et que monsieur n'a aucun droit sur votre bien personnel, alors le bail d'habitation n'est pas nul pour autant, mais il vous est opposable.

C'est à dire qu'en tant que véritable propriétaire, vous avez la capacité d'évincer le preneur à tout moment.

Aussi, je vous invite à prendre contact avec ce locataire afin de lui proposer un nouveau loyer, conforme à la valeur locative.

A défaut d'accord amiable, il est souhaitable de prendre un avocat afin de faire déclarer le bail opposable et obtenir l'expulsion du locataire, avec dommages et intérêts.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de votre réponse, mais par ailleurs je souhaiterais vendre ce bien.
Comment dois je procéder? Dois-je donner congé au locataire?
Enfin j'avais oublié de préciser que ce locataire n'a pas de bail signé de mon conjoint, apparemment ils ont fait un simple accord comme ça.

Par Visiteur

Chère madame,

Enfin j'avais oublié de préciser que ce locataire n'a pas de bail signé de mon conjoint, apparemment ils ont fait un simple accord comme ça.

Cela ne change pas grand chose. Bail signé ou pas, cette occupation est régie par la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs.

Comment dois je procéder? Dois-je donner congé au locataire?

Donner congés au locataire me semble exclu. En effet, le congés donné par le bailleur ne peut se faire qu'au terme du bail (trois ans) et moyennant un préavis de 6 mois.

En outre, donner congés au locataire signifierait que vous reconnaissez l'existence de ce bail.

La meilleure chose à faire serait de prendre contact auprès du locataire afin de lui expliquer la situation ainsi que le fait que le bail vous soit opposable et qu'à ce titre vous demandez son départ. En cas de refus, il faudra engager une procédure d'expulsion.

Très cordialement.