



LOCATIONS COMMERCIALES

Par Jenna31

Bonjour. Suite au décès d'un de mes parents il y a plusieurs années, je suis en partie nu-proprétaire de biens dont certains sont des logements en location.

Je n'ai pas trop de contact avec ma famille.

J'ai cependant appris que l'usufruitier a fait des baux commerciaux sans mon accord préalable et sans m'en tenir informée... Est-ce légal? Comment dois-je m'y prendre si je souhaite contester cela? Merci d'avance, joyeux fêtes à tous

Par lauradroit06

Bonjour,

L'usufruitier ne peut consentir un bail commercial sans l'accord du nu-proprétaire. Cette disposition résulte de l'alinéa 4 de l'article 595 du Code civil.

L'accord du nu-proprétaire n'est requis que si le bail est soumis à la réglementation des baux commerciaux. A défaut, les alinéas précédents de l'article 595 continuent de s'appliquer. Si par-contre, le bail risque à son terme de tomber sur le coup de la réglementation des baux commerciaux, comme c'est le cas d'un bail dérogatoire dont le preneur est laissé en place au terme, l'autorisation du nu-proprétaire est requise.

La nullité pour cause de conclusion d'un bail commercial sans autorisation du nu-proprétaire est une nullité relative bénéficiant exclusivement à ce-dernier, à moins que l'usufruitier se soit comporté comme un propriétaire, auquel cas le preneur ne peut se voir opposer la nullité de son bail, à moins que des recherches élémentaires n'eurent permis de découvrir la réalité. Même chose si le nu-proprétaire a été informé de la conclusion du bail et ne s'y est pas opposé.

Un refus injustifié du nu-proprétaire peut fonder une autorisation judiciaire à la conclusion du bail. Le nu-proprétaire ne peut en effet refuser de revenus locatifs à l'usufruitier que pour des raisons légitimes : garanties insuffisantes, bail préjudiciable au propriétaire, ?

En cas d'annulation d'un bail commercial conclu sans autorisation du nu-proprétaire, c'est double peine pour l'usufruitier qui devra indemniser le preneur de son préjudice, l'action en nullité n'étant pas ouverte à ce dernier mais étant strictement personnelle au nu-proprétaire.

En espérant avoir répondu à votre demande.

Par Jenna31

Bonjour, merci pour votre reponse. Il s'agit de baux commerciaux qui ont été signés comme tels. Les locataires connaissent visiblement la situation familiale et donc le fait que l'usufruitier est usufruitier.

Combien de temps ai-je pour réagir à partir du moment où j'en ai été informée?

Comment dois-je m'y prendre si je souhaite contester?

Merci beaucoup.

Par lauradroit06

Bonjour,

En cas de contestation portant sur l'exécution d'un bail commercial, les parties doivent agir dans un délai de deux ans.

En cas de litige entre le bailleur et le locataire d'un bail commercial, c'est le Tribunal judiciaire qui est compétent.