Question juridique relative à l'achat d'un immeuble

Par Visiteur

Nous avons achete un immeuble occupe par une personne qui possede un bail verbal depuis 10 ans
cette personne ne paie pas son loyer depuis 7 ou 8 ans
car elle etait en conflit avec l ancien proprietaire
elle estimait avoir fait des travaux etc....
depuis que nous sommes proprietaire nous lui avons reclamer les loyers avec un arriere de 5 ans
elle a depose chez huissier un mois de loyer il y a plus de un an et depuis rien
De plus elle ne parait plus exercer mais occupe tjs les locaux
quelle est la procedure
le bail etait au depart un bail commercial de 11 mois renouvele verbalement
merci

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Avant toute chose avez vous mis en demeure votre locataire de régulariser la situation? La mise en demeure se fait par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cordialement

Par Visiteur

Oui nous avons mis en demeure de payer les loyers et nous sommes meme remonter sur cinq ans; comme reponse elle a fait envoyer par un avocat depose chez un huissier un cheque correspondant a un mois de loyer et puis plus rien
nous n avons pas encaisse le cheque

Par Visiteur

Monsieur,

Ce qu'il serait interessant de savoir ce sont les dates exactes.
En effet, la date de prise de bail et la date à laquelle le bail aurait du normalement prendre fin car à compter de cette date le bail s'est automatiquement renouvelé.
L'importance de ces dates tient au fait que vous ne pouvez résilier qu'à l'issue du bail (le bail commercial a une durée de 9 ans). Donc 6 mois avant expiration du bail vous envoyez par exploit d'huissier votre demande de résiliation et vous n'aurez pas à verser l'indemnité d'éviction puisque vous résiliez le bail pour un motif légitime.
Ensuite pour le paiement des loyers sur 5 ans vous devez saisir la juridiction compétente.

Cordialement

Par Visiteur

Le contrat signe le 31/07/1996 est un contrat de 23 mois pour un local pour y faire un bureau de prestation de services
pas de mention commerciale ou professionnelle
elle en a fait une agence matrimoniale
pas de renouvellement ecris en 06/1998
depuis bc de problemes de paiement jusqu a un arret de paiement
achat par nous enfevrier 2008
commandement de payer par huissier en juin 2008

paiement d'un loyer en juillet 2008 non encaisse par nous car nous reclamions un arriere
depuis plus rien
elle n exerce plus mais occupe tjs le batiment ; nous avons des soupsons qu elle fasse des travaux interieurs et avec une attestation de voisin qu elle heberge quelqu un
Ca parait ubuesque mais voila
quelle serait la procedure la plus rapide

merci

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Au vu des nouveaux éléments que vous m'avez communiqués, il ne s'agit pas d'un bail commercial mais d'un bail professionnel.
La durée initiale de ce bail est de 6 ans et la reconduction est tacite. Cela signifie donc que dés le départ le bail précaire de 23 mois était illégal et s'est mué en en bail professionnel.
De ce fait la résiliation du bail ne peut intervenir qu'en 2014.
Étant donné la situation et les agissements du locataire, prenez un avocat pour entamer une procédure de résiliation judiciaire, et du fait de la situation vous n'aurez pas de mal à l'obtenir même si la procédure peut être un peu longue.

Bien cordialement

Par Visiteur

Merci de votre reponse

une precision
bail de 23 mois signe le 31/07/1996
vous dites 6 ans reconduit tacitement
donc pour moi c est:
1er cas:
soit 31/06/1998 (23 mois) + 6ans soit 31/06/2004 + 6ans soit 31/06/2010
2eme cas:
6 ans a partir de 31/07/1996 soit 31/07/2002
+ 6 ans 31/07/2008
+ 6ans 31/07/2014

y a t il possibilite d 'un refere

merci

Par Visiteur

Cher Monsieur,

2eme cas:
6 ans a partir de 31/07/1996 soit 31/07/2002
+ 6 ans 31/07/2008
+ 6ans 31/07/2014
Il s'agit bien du second cas. En effet étant donné que le bail initial était illégal, en fait le bail professionnel s'est appliqué dés le premier contrat.

y a t il possibilite d 'un refere
Malheureusement non car le référé n'est pas envisageable lorsqu'il faut statuer au fond. De plus le référé est une procédure d'urgence.

Bien cordialement