



## Baux après décès du bailleur

Par **LTP17**, le **26/02/2015** à **23:07**

Bonjour,

Actuellement locataire de 2 baux : habitation et commercial, à la même adresse, notre propriétaire (membre de la famille) est décédée.

Suite au décès, l'indivision nous demande de signer un document, écrit par le notaire, pour selon la famille, nous protéger ... [smile17]

En voici le termes :

Cher Maître,

Nous nous adressons à vous en qualité de notaire en charge du règlement de la succession

....

De cette succession, il dépend un immeuble (adresse)

- pour le logement, un bail habitation d'une durée de 3 ans, reconduit tacitement .... à compter du 1er janvier 2004

- Pour la société, d'un bail commercial d'une durée de 9 ans, reconduit tacitement depuis le 30 sept. 2012.

[fluo]/[fluo]Nous vous informons de notre accord sur le principe d'une résiliation amiable de ces 2 baux, sans indemnité.

[fluo]/[fluo]Toutefois, cette résiliation ne pourra intervenir que lorsque nous aurons trouvé une solution au problème de notre relogement dans un autre lieu.. ce que nous nous efforçons de faire dans les meilleurs délais .

Nous vous prions d'agréer, Cher Maître .....

Cette lettre a été écrite par le notaire, qui nous demande de la signer

Allons nous être protégé, grâce à cette petite phrase "Toutefois, cette résiliation ..." ou devons nous nous attendre à être sans toit au 31 décembre de cette année ???

Merci pour aide.

Par **janus2fr**, le **27/02/2015** à **11:06**

Bonjour,

En cas de décès du bailleur, le bail est transféré à ses héritiers aux mêmes conditions sans qu'il ne soit nécessaire de signer quoi que ce soit.

Ici, on vous demande, en quelque sorte, de partir sans respect de la législation sur le congé donné par le bailleur.

Vous n'avez donc aucune obligation et surtout aucun intérêt à signer !

Code civil :

[citation]Article 1742

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur.[/citation]

Par **LTP17**, le **27/02/2015** à **12:49**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Me voici un peu plus éclairée sur ce qui m'est demandé.

Par **LTP17**, le **16/03/2015** à **20:55**

Bonsoir,

Je reviens vers vous, car à ce jour, les enfants m'informent, verbalement, que les baux ne sont pas valables, car ils ont été signés par leur maman, défunte, usufruitière, alors qu'au décès de leur papa ils en avaient la nue propriété.

Hors, depuis 2003 que nous sommes locataires, jamais ils n'ont fait mention de ce problème.

Là, ils ont mis la maison en vente, et compte augmenter notre loyer dès le mois d'avril ...

Tout cela est-il légal ?

Merci pour votre aide

Par **janus2fr**, le **17/03/2015** à **07:49**

Bonjour,

C'est bien l'usufruitier qui a le pouvoir de louer le bien. Le nu-propiétaire n'a pas ce droit.

Usufruitier signifie "qui récolte les fruits", donc le loyer, ici.

Je ne comprends pas l'argumentation de ces héritiers.

Et pour ce qui est d'augmenter le loyer, ils ne peuvent pas aller contre la loi qui encadre très rigidelement cela...

Par **LTP17**, le **18/03/2015** à **21:03**

Merci Janus2fr,

Je crois que je ne suis pas au bout de mes peines.  
Je reviendrais très certainement vers vous, au besoin.

Encore merci