



Le bail de location est-il non valable?

Par **DeborahB**, le 15/02/2018 à 17:58

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un appartement qu'une SCI me loue. Deux hommes font partie de cette SCI seulement c'est la femme de l'un d'entre eux qui a paraphé le bail et signé au dessus du tampon de la SCI. J'aimerais donc savoir si à cause du fait que ce ne soit pas un des associés mon bail risque t'il d'être considéré comme nul ?

Je vous remercie de vos réponses.

Par **Visiteur**, le 15/02/2018 à 18:19

Bsr

Donc vous détenez un bail signé d'une personne qui a pouvoir... ou pas... ce que vous n'êtes pas sensée savoir. Vous n'êtes pas responsable de cette anomalie ?

Par **nihilscio**, le 15/02/2018 à 23:27

Bonsoir,

Le plus vraisemblable est que la femme a signé en accord avec son mari. Pour lever le doute, une quittance de loyer suffit : elle atteste que vous êtes locataire, donc titulaire d'un bail.

Donc, si vous n'avez pas de quittance, demandez en une.

Si, par extraordinaire, l'un des associés contestait la validité du bail, vous disposez de deux arguments.

Le premier est celui du mandat apparent : vous ne pouviez raisonnablement pas soupçonner que la femme agissait à l'insu de son mari, d'autant plus qu'elle a utilisé le tampon de la SCI.

Le second est qu'en vous laissant dans les lieux et en encaissant les loyers, les associés ont tacitement approuvés l'acte signé par la femme de l'un d'eux.

Il est peu probable que vous soyez débouté par le tribunal si vous deviez avoir à plaider.

Par **nihilscio**, le **16/02/2018** à **12:31**

Non. Cela ne suffit pas. Un bail est un contrat, ce qui suppose l'accord des deux parties. Que l'occupant du local paie ce qu'il considère être un loyer n'en fait pas de droit un légitime locataire. Il est tout à fait possible que le propriétaire encaisse des sommes qu'il considère comme une indemnité d'occupation tout en demandant le départ de l'occupant qui se serait installé dans son local sans son consentement.

Certes, plus le temps passe, plus l'inaction du propriétaire ressemble à un consentement tacite. Mais ce n'est pas évident. Le doute ne peut être levé que par une preuve solide de consentement. Une quittance de loyer en est une.

Enfin, il se rappeler qu'il ne suffit jamais de payer, il faut encore détenir une preuve du paiement. Sans reçu signé par le bénéficiaire du paiement, ce peut être difficile.

Par **nihilscio**, le **17/02/2018** à **20:55**

Encore faut-il prouver les paiements et cela se fait généralement en produisant des quittances.

Par ailleurs, la question ne porte pas sur l'existence d'un bail verbal mais plus exactement sur la validité d'un bail écrit signé par une personne dont la qualité à représenter le bailleur n'est pas certaine.

Par **Visiteur**, le **17/02/2018** à **21:17**

Oui, c'est cela, recentrée le débat svp !

Par **DeborahB**, le **24/02/2018** à **11:54**

Je vous remercie de vos réponses. Donc en conclusion à partir du moment où ils reçoivent mon loyer tout les mois est une preuve de leur consentement et donc aucun souci pour mon bail. En revanche je me demande également si mes quittances peuvent être réellement prises au sérieux car ces personnes détiennent également un garage et mes quittances sont sous forme de facture automobile. En gros il y a marqué nouveau véhicule à créer puis sur la facture loyer du mois de avec le montant et le nombre donc 1 puis charges avec le montant et le nombre 1 puis en bas tva 0 et enfin le montant total du loyer et des charges. Et sur le bail mon conjoint et moi même sommes dessus mais sur les quittances il y a uniquement le nom de mon conjoint.

Par **morobar**, le **24/02/2018** à **11:59**

Bonjour,
Cela sent la carambouille comptable à plein nez.
Vos paiements doivent être établis conformément à l'identité du bailleur figurant au bail ou de son mandataire expressément désigné.
Et idem pour les quittances en retour. Il va falloir les exiger.

Par **DeborahB**, le **25/02/2018** à **22:03**

D'accord merci beaucoup à vous je vais essayer de voir avec eux pour avoir des quittances à nos deux noms et conformes. Car je me dis que comme c'est une SCI ce sont des pros donc leurs quittances doivent également être correctes et peuvent également me servir comme justificatif de domicile car actuellement on me les refuse partout...

Par **morobar**, le **26/02/2018** à **08:53**

[citation]Car je me dis que comme c'est une SCI ce sont des pros[/citation]
La grande majorité des SCI correspond à des montages de particuliers en vue d'administrer un patrimoine immobilier, principalement avec le souci d' bien organiser une succession future. Rien à voir avec des "pros", comme si le braconnier qui chasse l'ivoire avait de ce fait qualité pour être dentiste car connaisseur en grosses dents.