



Résiliation de bail

Par **clall**, le **14/03/2021** à **13:45**

Bonjour,

Je vous expose le cas ubuesque d'une amie.

Il y a plusieurs années, elle a rédigé un bail pour une personne protégée (en tutelle, la signature du bail effectuée par la tutrice). Quand cette personne a eu un chien (non bruyant mais faisant ses déjections sur le balcon), les relations avec le voisinage se sont détériorées. En AG, il y a eu demande à la bailleresse de résilier le bail et de mettre à la porte cette indésirable. Puis, le syndic a intenté une procédure judiciaire d'expulsion. Au TI, la bailleresse s'est défendue seule contre l'avocat de la copropriété. Le TI a donné raison à la bailleresse. Mais en appel, le syndicat de copropriété a gagné.

La date de validité du bail étant échu, la bailleresse a résilié le bail et demandé à la personne protégée de partir. Mais comme il n'y a pas de logement social disponible, le juge des tutelles l'a maintenue sans titre dans ce logement dans l'attente de la disponibilité d'un logement social.

Un logement social vient de se libérer mais à une date indéterminée; trois mois peut-être ?

L'avocat de la copropriété revient à la charge et menace la bailleresse d'une nouvelle procédure (sous dix jours).

Moralité : une personne physique assure un logement privé à une personne protégée car la commune n'a pas de logements sociaux en nombre suffisant. Mais si cette locataire ne plaît plus à la copropriété, la bailleresse risque, comme c'est le cas, de se retrouver dans une situation inextricable et condamnée à payer des frais de procédures judiciaires alors qu'elle ne peut plus rien faire, prise en "tenaille" entre un juge des tutelles qui maintient la protégée

dans le logement et un juge de cour d'appel qui ordonne son éjection.

Peut-être mettre le garde des sceaux au courant , ou Elice Doucet ?

A moins que vous voyez une autre solution ?

Merci par avance.

Par **Tisuisse**, le **14/03/2021** à **17:53**

Bonjour,

Il vous faudrait être plus pragmatique et plus neutre dans vos propos, ne pas prendre partie pour telle ou telle personne. Vous écrivez ceci : *si cette locataire ne plaît plus à la copropriété* or, à l'origine, la locataire ne déplaisait pas à la copropriété. C'est le fait qu'elle n'a pas éduqué son chien, que celui-ci fait ses déjections partout, d'où la réaction des copropriétaires, les procédures entamées et les jugements qui ont suivis. Vous n'êtes pas très neutre dans cette affaire. Ne vous en préoccupez pas, ce n'est pas votre rôle. Si vous voulez aider cette personne, c'est vers les services sociaux qu'il faut vous tourner, pas de critiquer la copropriété.

Par **clall**, le **14/03/2021** à **18:15**

la bailleresse est une ancienne assistante sociale à la retraite. Elle a bien contacté les services sociaux sans grand résultat. Je rappelle que la locataire est une adulte majeure protégée, donc difficile de lui en demander de trop pour l'éducation de son chien...

Par **Tisuisse**, le **15/03/2021** à **04:51**

Ce n'est pas le problème des autres résidents, copropriétaires ou locataires.

Par **nihilscio**, le **15/03/2021** à **11:51**

[quote]Peut-être mettre le garde des sceaux au courant , ou Elice Doucet ?[/quote]

Le principe de la séparation des pouvoirs interdit au garde des sceaux d'intervenir dans une affaire judiciaire.

Ce n'est pas Elice Doucet mais Elise Lucet. Cette journaliste s'intéresse aux faits de société. Elle mène une activité de journaliste d'investigation. Elle ne défend pas de causes individuelles. Cela étant, il n'est pas interdit de prendre contact avec elle.

[quote]Mais si cette locataire ne plaît plus à la copropriété, la bailleresse risque, comme c'est le cas, de se retrouver dans une situation inextricable et condamnée à payer des frais de

procédures judiciaires alors qu'elle ne peut plus rien faire, prise en "tenaille" entre un juge des tutelles qui maintient la protégée dans le logement et un juge de cour d'appel qui ordonne son éjection.[/quote]

Le problème n'est pas que la locataire plaise ou ne plaise pas à la copropriété mais qu'elle crée des nuisances suffisamment graves pour justifier son expulsion. La bailleuse risque ce que risque tout bailleur. Elle n'est pas prise en tenaille parce qu'il n'y a pas contradiction entre la juridiction qui met fin au bail et celle qui ordonne l'expulsion. Il ne suffit pas que le bail soit résilié pour que l'expulsion soit ordonnée. L'expulsion est une mesure d'exécution régie par le code des procédures civiles d'exécution. Elle peut être suspendue notamment en application de l'article L 412-3 de ce code : *Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.*