



Résiliation du bail d'une locataire en tutelle

Par clall, le **04/02/2019** à 17:11

Bonjour,

Je soumetts le problème d'une amie proche. Elle loue un studio dans un immeuble à une personne en tutelle qui y logeait avec son compagnon. Cette locataire cause des nuisances à son voisinage. En assemblées générales, le syndicat de copropriétaires pousse mon amie à résilier le bail.

Avec l'aide du service de tutelle, des demandes réitérées de relogement en HLM ont été faites depuis plusieurs années. De même, une assistance régulière a été mise en place (infirmière, aide ménagère, personne de la SPA pour sortir le chien de la locataire), et réduire au maximum les nuisances causées au voisinage. De plus, son compagnon venant de décéder, l'organisme de tutelle atteste qu'il serait très dangereux pour sa santé et extrêmement déstabilisant d'envisager le relogement de cette locataire très fragile dans un autre endroit.

Une entrevue a été tenté avec conciliateur de tribunal mais qui n'a pas abouti (opinion du conciliateur) "si cette personne qui pose des problèmes ici, elle en posera aussi en HLM !".

Le syndic a chargé un avocat pour formuler une assignation en référé auprès du TGI de la ville. L'assignation remise par un huissier ordonne la résiliation du bail sous 10 jours et sa présentation devant le TGI en fin février 2019. De plus l'avocat de la copropriété réclame une astreinte de 150 € par jour de retard à l'expiration du délai de 10 jours, une indemnité provisionnelle de 4.000 € (préjudices subis par la copropriété) et 3.000 € (art 700 du Code Procédure Civile).

Mon amie est contrainte d'engager la procédure de résiliation de bail, mais est très peinée

que cela puisse être ordonnée aussi rapidement sur une personne sous tutelle.

N'y a-t-il pas d'articles de lois protégeant les personnes aussi fragiles ? De plus, le montant des condamnations réclamées paraît exorbitant d'autant que des démarches ont été engagées pour réduire les nuisances causées par sa locataire.

Merci.

Par **morobar**, le **04/02/2019** à **17:33**

Bonjour,

Votre amie doit surtout consulter un avocat, obligatoire pour se présenter devant le TGI et dans les délais impartis mentionnés sur l'assignation.

Le syndicat a saisi le TGI en référé, mais il est peu probable que cette saisine prospère sans étude de fond, sauf à prouver qu'une mesure conservatoire d'urgence est nécessaire.

Par **clall**, le **04/02/2019** à **18:13**

Bonjour Morobar,

Oui je pensais aussi que le conseil d'un avocat était nécessaire (TGI). Mais dans le texte il est écrit :

"avoir fait un commandement visant à la clause résolutoire du bail et avoir ensuite saisi le Tribunal d'instance aux fins de constatation de la résiliation et/ou la résiliation du bail ainsi que l'expulsion". L'huissier ayant remis l'assignation lui a aussi précisé que l'avocat n'est pas nécessaire.

Avant de mettre une personne fragile à la porte de son logement dans un tel délai, il me paraît nécessaire de lui en trouver un autre...

Par **clall**, le **04/02/2019** à **18:56**

Je viens de découvrir un texte qui réponds à ma question (source: village-justice.com):

"L'article 426 du Code civil réaffirme le principe de la protection du logement et des objets à caractère personnel de la personne vulnérable.

Mais le propriétaire d'un bien loué peut toujours résilier le contrat de bail en cas d'inexécution des obligations du majeur protégé locataire.

C'est ce que vient de rappeler la Cour d'appel de PARIS dans un arrêt du 8 décembre 2011 à propos de la résiliation du bail d'une personne sous curatelle renforcée."

Donc même si le logement est un ancrage essentiel pour un adulte protégé, en cas de nuisances répétées envers les voisins, le propriétaire peut résilier son bail. Mais la signature du locataire doit-elle s'effectuer en présence de son curateur ?

Par **morobar**, le **05/02/2019** à **06:48**

On est d'accord, mais la saisine en référé est destinée à des mesures conservatoires pour faire cesser un trouble immédiat.

Je verrai très bien le TGI se déclarer incompétent en invitant les parties à mieux se pourvoir.

Par **clall**, le **08/02/2019** à **09:52**

On peut se poser la question sur la validité des troubles. Car aucun de ceux ci n'ont fait l'objet du moindre constat d'huissier

D'autre part, j'ai trouvé l'art 426 du c.civ qui précise que la résiliation du bail d'un majeur protégé doit avoir l'autorisation d'un juge. Il n'est pas précisé si c'est le juge des tutelles auquel cas le juge du TI devant lequel doit se présenter mon amie peut se déclarer incompétent (comme l'écrit Morobar) ?

peut-être y a-t-il d'autres articles traitant la résiliation du bail d'un majeur protégé ?

Merci par avance

cordialement

Par **clall**, le **23/05/2019** à **06:59**

Bonjour,

je vous informe de la suite de cette affaire.

Mon amie s'est défendue sans l'aide d'un avocat devant le juge du TGI en référé face à l'avocat du syndicat de copropriété. Le verdict lui a été favorable, le TGI maintient la majeure protégée dans le logement, le syndicat est débouté de toutes ses demandes et condamné aux dépens et à payer 1000 € (ce que demandait mon amie).

Or elle vient de recevoir un courrier du greffe de la Cour d'Appel l'informant que le syndicat interjetta appel. Elle va bien sûr contacter un avocat. Mais c'est le fait de recevoir cette information du greffe sous forme d'une simple lettre en ecopli qui l'étonne beaucoup ! Et si ce courrier avait été égaré ? Trouvez vous cela normal ?

Cordialement

Par **Lag0**, le **23/05/2019** à **07:44**

Bonjour,

Je découvre votre sujet et je ne comprends pas bien ce que vient faire le TGI (tribunal de grande instance) dans cette affaire. Normalement, elle est du ressort du TI (tribunal d'instance).

Par **nihilscio**, le **23/05/2019** à **11:28**

L'affaire oppose le syndicat des copropriétaires à un des copropriétaires à qui il est reproché de ne pas faire le nécessaire pour mettre fin à des troubles liés à l'occupant de ses lots de copropriété. Elle est bien de la compétence du TGI. Ce n'est pas un litige entre un bailleur et un locataire.

Je trouve aussi curieux cette lettre simple de la cour d'appel. Je pense que c'est une simple information qui ne se substitue pas aux notifications que devra faire l'appelant.

Par **Lag0**, le **23/05/2019** à **11:45**

Ok, je mélangeais les 2 affaires...

Par **clall**, le **23/05/2019** à **15:55**

J'ai eu compte rendu de la communication de mon amie avec le greffe de la Cour d'Appel.
- Pour leur courrier simple informant que l'adversaire interjette appel, le greffier répond "que c'est comme ça qu'il procède. Si le facteur ne trouve pas le destinataire, le courrier leur revient". ..Mais la cour d'appel n'envisage pas l'erreur de distribution avec le voisin qui jette la lettre à la poubelle !!

D'autre part, j'apprends que le référé n'existe pas en appel, donc on ne verra pas la fin de cette affaire avant un délai supérieur deux ans !

Par **nihilscio**, le **23/05/2019** à **19:31**

La décision rendue en appel risque bien de prendre un certain temps, mais deux ans, cela me semble tout de même très pessimiste. Quoiqu'il en soit, cela restera du référé. La cour d'appel ne se prononcera pas au fond puisqu'elle a été saisie sur une décision prise en référé. Pour cela il faudrait que le syndicat saisisse à nouveau le TGI, sur le fond cette fois.

Je trouve étonnant que le syndicat persiste. Il était difficile d'imaginer une issue favorable au syndicat. Car le juge des référés ne statue que s'il y a urgence ou évidence. Les troubles sont-ils insupportables au point qu'il faille expulser d'urgence la locataire ? C'est difficile à argumenter et, pour cela, il faudrait pouvoir apporter la preuve des faits allégués et de leur gravité, c'est à dire produire autre chose que les seuls dires du plaignant. Or vous dites qu'il n'a même pas été dressé de constat d'huissier pour attester les faits. Ce n'est pas sérieux. On ne peut résilier un bail d'habitation ou obliger un bailleur à le faire aussi légèrement. La décision rendue en première instance n'a donc rien d'étonnant et il serait très étonnant que la cour d'appel ne confirme pas l'ordonnance.

La représentation par avocat n'est dans ce cas pas obligatoire devant la cour d'appel parce

que c'est la suite d'une procédure qui pouvait être introduite sans avocat. Mais bien sûr, il est beaucoup plus sécurisant d'être assisté par un avocat et, devant la cour d'appel, c'est une sage précaution.

La lettre simple d'information répond aux dispositions de l'article 936 du code de procédure civile. Ce n'est qu'une information. La convocation sera, elle, adressée par courrier recommandé.

Par **clall**, le **24/05/2019** à **11:48**

Merci Nihilscio pour toutes ces informations.

Je les ai communiquées à la bailleresse de la locataire en tutelle. Cela l'a rassurée car elle n'avait reçue du greffier que des réponses minimales. Elle va retenir un avocat spécialisé des procédures d'appel (ancien avoué) comme l'avocat choisi par le syndicat.

Bien cordialement