



Bail location meublé

Par Jaisalmer

Bonjour,

Nous avons une habilitation familiale (mon frère et moi) pour ma maman.

Je reprend l'appartement de ma maman où je paye un loyer et je dois faire un bail mais je ne trouve pas d'exemple de baux où il est noté :

- qu'il soit meublé
- les personnes habilités

Si vous en avez un sous la main je suis preneuse.

Je vous en remercie par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Rien compris. Qui est le bailleur et qui est le locataire ?

ici un modèle de bail meublé conforme.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48468]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R48468[/url]

Attention. On ne s'improvise pas bailleur. Consultez votre ADIL pour vérifier que vous ne faites rien d'illégal.

Par Jaisalmer

Après l'accord du juge pour louer l'appartement de ma maman, je suis donc locataire et représentante de ma maman car j'ai une habilitation familiale.

Par yapasdequoi

Vous allez donc louer à vous-mêmes ?

Le juge a-t-il autorisé cette location ?

Par Jaisalmer

Je vous l'ai écrit plus haut, en quelque sorte oui je me loue à moi même. Ma mère est toujours usufruitière.

Par yapasdequoi

Je répète :

Consultez votre ADIL pour vérifier que vous ne faites rien d'illégal.

Louer à soi même est quand même bizarre.

Par Jaisalmer

Merci je vais les appeler.

Bonne journée

Par Nihilscio

Bonjour,

Je vous l'ai écrit plus haut, en quelque sorte oui je me loue à moi même. Ma mère est toujours usufruitière. Vous êtes donc en situation de conflit d'intérêt. La prudence commanderait que vous fassiez rédiger le bail par un professionnel, avocat ou notaire. Je ne crois pas que l'autorisation du juge soit requise, quoique ...

Par Jaisalmer

Quelle autorisation du juge?

Par yapasdequoi

Lire ceci :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33367]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33367[/url]

"L'autorisation du juge des contentieux de la protection (ancien juge des tutelles) est requise pour les actes suivants :

Acte de disposition à titre gratuit (exemple : projet de donation)

Renonciation à une succession déficitaire

Dispositions à prendre (vente, location...) sur le logement de la personne protégée

Conflit d'intérêt sur un acte entre la personne habilitée et la personne à protéger. Tel peut être le cas lors d'une succession par exemple lorsque la personne qui bénéficie de l'habilitation a également la qualité d'héritier

Acte portant gravement atteinte à l'intimité de la vie privée

Annulation ou révision d'un acte pris, par la personne protégée elle-même, contraire à ses intérêts

Par yapasdequoi

En résumé, vous ne pouvez pas signer ce bail à la fois en tant que locataire et en tant que représentant de votre mère.

Par Jaisalmer

Je savais qu'il y avait un conflit d'intérêt c'est pour ça que j'ai demandé l'accord du juge, qui a accepté.

Je téléphonerai demain matin à l'ADIL car les juristes ne sont pas là l'après-midi.

J'avoue c'est compliqué. Il doit bien y avoir une issue

Par yapasdequoi

Le juge a déjà accepté le principe du bail ?

Sinon la solution c'est de retourner faire la demande, quitte à nommer un tuteur ad hoc juste pour la signature de ce bail. Ainsi tout sera en règle.

Juste une question : vous prévoyez de vous expulser vous-mêmes en cas d'impayé ?

Par Jaisalmer

Vous avez de l'humour...

Je déposerai plainte contre moi, cela va de soi

Par Urbicande75

Attention, en regardant la page Service Public de Yapasdequoi, on note :

"Actes interdits à la personne habilitée

Acquérir ou louer à titre personnel des biens appartenant à la personne protégée"

Cela à l'air d'être une interdiction absolue, et non simplement soumise à autorisation du juge."

Rapprochez-vous d'un conseil/avocat pour vérifier plutôt que de faire une erreur pouvant avoir des conséquences importantes si l'acte est annulé.

Par Jaisalmer

Pourquoi serait ce une erreur?

Puisque j'ai l'accord noir sur blanc du juge ???

Par Urbicande75

Parce que d'après la page "service public" ce type d'acte ne fait même pas partie des actes pouvant être autorisés par le juge (rubrique supérieure).

Pour être sûr il faut que vous alliez à la source des textes, mais c'est vrai que le juge de la protection est un juge spécialisé et connaît généralement son affaire s'il vous y a autorisé.

C'est simplement dans votre intérêt propre de confirmer.

Pour revenir à votre question initiale, vous ne trouverez certainement pas de modèle complet pour votre situation relativement particulière.

bail meublé, vous devriez pouvoir trouver, pour l'habilitation en revanche, je pense que ça va être à vous de modifier (vous pouvez aussi vous faire assister pour cela par un conseil qui préparera l'acte) en incluant un paragraphe se référant explicitement à la décision d'habilitation générale et à la décision spéciale du juge pour l'acte en question.

L'identité des parties restent vous (locataire) et votre mère (bailleur) [vous la représentez mais c'est toujours sa personne qui est partie au contrat, vous signerez à sa place en bas, comme pour une entreprise qui est représentée par son Directeur].

Ainsi, le début du bail doit commencer par : "Le présent contrat est conclu entre ...

1. Le bailleur, Mme X, (votre mère), représentée par Mme Y (vous) en vertu de l'habilitation untel et de l'autorisation untel (références aux décisions du juge) ...
2. Le preneur ... etc

Par Jaisalmer

Je viens de relire le courrier de la juge.

Il est noté: qu'il n'est pas possible de désigner un mandataire ad hoc dans le cadre d'une habilitation familiale, la loi ne le permettant pas et à titre exceptionnel et lorsque l'intérêt de celle-ci l'impose le juge peut autoriser la personne habilitée à accomplir cet acte.

Me voilà plus rassurée.

Par yapasdequoi

Si le juge vous a bien donné une autorisation pour ce bail, vous pouvez la mettre en oeuvre.

L'autre possibilité est de choisir entre l'habilitation familiale ou la location.

Ou encore de faire nommer un tuteur professionnel.

Par Jaisalmer

Nous ne voulons surtout pas d'un tuteur professionnel, très mauvais retour

Par yapasdequoi

S'il y a une bonne entente entre vous, pas de souci.
Mais en cas de litige avec votre frère tout peut être remis en question.

Par Jaisalmer

Il était présent lors de notre passage devant le juge et bien sûr à donner son consentement à ma démarche. Tout est écrit noir sur blanc.

Par Isadore

Bonjour,

Vous avez bien un jugement qui vous autorise à signer ce bail, et pas simplement un courrier qui évoque cette possibilité ?

Il est vrai que le juge peut autoriser à titre exceptionnel "la personne habilitée dans le cadre d'une habilitation générale ne peut accomplir un acte pour lequel elle serait en opposition d'intérêts avec la personne protégée. Toutefois, à titre exceptionnel et lorsque l'intérêt de celle-ci l'impose, le juge peut autoriser la personne habilitée à accomplir cet acte".
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038311052/2020-10-09]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038311052/2020-10-09[/url]

Mais l'habilitation a un champ d'application restreint par la loi :

L'habilitation peut porter sur :

? un ou plusieurs des actes que le tuteur a le pouvoir d'accomplir, seul ou avec une autorisation, sur les biens de l'intéressé ;

? un ou plusieurs actes relatifs à la personne à protéger. Dans ce cas, l'habilitation s'exerce dans le respect des dispositions des articles 457-1 à 459-2 du code civil.

Parmi les actes interdits au tuteur même avec la permission du juge, il y a l'interdiction de louer ou acheté les biens de la personne protégée.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165762/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006165762/[/url]

Cependant il est prévu à l'article 508 de pouvoir déroger à l'interdiction d'acheter ou de vendre si le tuteur n'est pas un mandataire judiciaire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428331]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428331[/url]

Il vous faut donc une autorisation spéciale, et aussi en respecter toutes les conditions. Cette décision étant justifiée par l'intérêt de votre mère, vous devez faire en sorte que le bail protège au maximum ses intérêts à elle. En d'autres termes votre bail devra protéger au maximum la bailleuse (votre mère), par exemple en incluant une clause de révision des loyers. Le loyer devra être aussi élevé que possible. Et bien sûr vous devrez dans la mesure du possible soit fournir des garants soit prendre une assurance loyer impayés.

L'idée est que si pour une raison ou une autre vous perdez l'habilitation, la personne qui prendra le relais (tuteur ou autre) puisse faire respecter ses droits.

C'est compliqué comme situation, car si vos intérêts de locataire entrent en conflit avec vos intérêts de personne habilitée il faudra soit renoncer à l'habilitation soit nuire à vos intérêts personnels.

Nous ne voulons surtout pas d'un tuteur professionnel, très mauvais retour

Un tuteur professionnel ne remplace pas les proches, mais la plupart d'entre eux remplissent bien leur rôle. Si on s'intéresse aux statistiques, les abus de toute nature sur les personnes vulnérables émanent essentiellement de la famille (même si heureusement la plupart des familles font bien les choses).

Par Jaisalmer

Je vous remercie pour toute ces informations.

Je viens d'appeler le tribunal qui m'a donné son autorisation pour la location de l'appartement de ma mère il y a deux mois de cela qui m'a dit de faire un bail avec le montant du loyer conclu avec le juge et qu'il n'y aura plus rien d'autre à

faire.
Nous nous occupons de notre mère depuis plus de 5 ans, le juge a vu l'état des comptes depuis et il n'a rien trouvé d'anormal bien au contraire.
Je demandais juste comment tourner la formule du bail c'est tout.

Par Phillipa

Bonjour,

Merci beaucoup pour les informations.

Par Henriri

Hello !

Jaisalmer vous avez le modèle de bail proposé par Yapadequoi. Vous avez l'autorisation écrite et explicite du juge pour louer cet appartement à votre mère.
Votre frère et vous êtes de votre mère. Alors faites signer le bail* par votre frère en tant que bailleur au nom de votre mère et signez-le vous en tant que locataire... Les choses seront claires (vous pouvez-même mentionner et annexer l'autorisation du juge dans le bail).

* bien sûr avec un loyer au prix du marché.

A+