



## Plus de chauffage, électricité défectueuse

-----  
Par piafou63

Bonjour, je suis totalement démunie face à la situation dans laquelle se trouve ma mère, veuve, âgée de 78 ans, et en mauvaise santé générale, suite au décès de son propriétaire.

J'explique, c'est compliqué, merci d'avance à ceux qui me liront.

Le propriétaire de maman habitait dans le même minuscule hameau, les deux maisons sont à 30m l'une de l'autre, et il avait souscrit un seul contrat EDF pour les deux maisons. Il payait le tout (un seul compteur situé dans une vieille soue à cochons entre les deux maisons), et maman lui reversait sa part.

Ce monsieur est décédé en juin 2021, avec une fille unique majeure unique héritière des maisons et terrains, qui est handicapée mentale, et qui est placée sous "curatelle".

Cette jeune femme vit dans un centre spécialisé, et donc l'ex maison du propriétaire est vide.

Maman doit donc payer l'électricité des deux maisons à présent, et non plus seulement sa part, et elle ne peut rien faire avec EDF car le contrat n'est pas à son nom mais celui du défunt. Elle a contacté la curatrice, par lettre simple puis 2 lettres recommandées AR, mais celle-ci refuse de faire quoi que ce soit, c'est à dire faire installer un compteur au nom de maman. Au téléphone elle a carrément insulté ma mère, lui disant de surcroît "qu'elle n'avait qu'à partir", et par écrit elle ne répond jamais à rien.

Deuxième problème, plus grave : la vieille chaudière au fioul est tombée en panne l'hiver dernier, et maman a dû payer 500 euros de réparation (avec changement d'une pièce). Elle a demandé le remboursement, mais là aussi, la curatrice refuse de répondre.

A présent, la cuve à fioul de 1000 litres je crois, fuit. Maman a fait venir un dépanneur, qui dit qu'il faut la remplacer. Il va établir un devis, mais entre la main d'œuvre (pose et dépose) et le coût de la cuve neuve, je crains que la somme soit vraiment importante et dure à assumer pour ma mère. Et je ne peux pas l'aider financièrement.

Evidemment, vous allez me répondre que c'est au propriétaire de faire ces remplacements et travaux, mais comment peut-on obtenir qu'une personne malveillante comme cette curatrice (je ne suis pas parano, objectivement cette femme est vraiment gratuitement méchante), respecte la loi ?

Maman est désespérée à l'idée de devoir tenter un procès, elle est en train de sombrer dans une dépression suite à tout cela.

J'ai contacté son assistance juridique (couplée à l'assurance habitation), et leur juriste a envoyé une lettre recommandée de mise en demeure à la curatrice, mais elle a encore refusé de répondre, et ils ont laissé tomber. Ils recommandent à maman de prendre un avocat...

J'ai aussi appelé l'ANIL qui ne comprend même pas qu'une situation aussi aberrante puisse exister, mais ne m'a pas fourni de piste concrète d'action.

Si quelqu'un peut me conseiller, cette histoire a sombré dans le grotesque, et voir ma mère dans cet état me rend malade.

Merci !!!

-----  
Par AGeorges

Bonjour Piafou,  
Votre sujet est loin d'être un de mes domaines de compétence. Je vais donc me limiter à vous donner quelques pistes. D'autres pourront compléter.

Il y a plusieurs (3 ?) niveaux de curatelle. Dans certains cas, le majeur protégé peut prendre certaines actions. Il pourrait être utile de savoir ce qu'il en est pour la bailleur de votre maman.

Une curatelle est demandée à un tribunal, et c'est ce dernier qui décide des conditions et nomme la personne en charge. Peut-être pouvez vous soit écrire au procureur, soit écrire au juge pour signaler que :

- le majeur protégé est bailleur, il a au moins une locataire,
- du fait de la curatelle, quelqu'un doit bien tenir ce rôle de bailleur, respecter les lois, répondre au locataire en cas de besoin, payer les charges et les travaux qui incombent au bailleur, etc.
- La personne en charge de la curatelle refuse de respecter ce rôle. Elle ne répond pas aux courriers recommandés et procède par invectives au téléphone.

Vous souhaiteriez donc que ses devoirs lui soient rappelés ou qu'elle soit remplacée.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Evitez toute confrontation par téléphone et privilégiez les écrits.

Commencez par un courrier RAR au bailleur c/o la curatrice pour demander la réparation de la chaudière et la séparation des compteurs d'électricité.

Si aucun résultat ensuite, la saisie de la commission de conciliation peut être efficace, ou ensuite le tribunal.

Démarches gratuites et sans avocat.

Un logement sans chauffage n'est pas décent. Votre mère peut aussi saisir les services d'hygiène de la mairie pour le constater et obliger le bailleur à réparer.

Il est étonnant que ni la PJ ni l'ADIL n'aient conseillé ces démarches basiques.

-----  
Par piafou63

Merci à tous les deux !

J'ai des questions par rapport à vos réponses :

- comment savoir QUI est le procureur ou le juge qui a nommé cette curatrice ? (afin que je n'envoie pas une lettre "dans le vide")

- S'il ne répond pas à la lettre AR (quel délai attendre ?) qu'est-ce que je fais ?

- Comment contacte-t-on les services d'hygiène ? Je veux dire que nous sommes en pleine campagne ici, la mairie du village n'a rien de tel, alors je suppose qu'il faut s'adresser à la "maison des solidarités" du village situé à 15 km, qui est plus gros ? Que pensez-vous d'essayer de parler à l'assistante sociale de cette "maison", car je crois qu'il en ont une qui passe quelques jours par mois ?

- je vais refaire une lettre AR à la curatrice, que maman signera. Là aussi, il faut attendre combien de temps sans réponse pour saisir la "commission de conciliation" ?

Merci mille fois pour votre aide, je suis à fond sur le problème : il fait doux pour le moment, mais maman est en moyenne montagne et je ne veux pas qu'elle aborde les froids sans chauffage...

Edit 9h50 : je viens de préparer une lettre recommandée AR pour la curatrice concernant le chauffage, et dans la foulée de faire des courriels à l'ADIL (qui ont déjà connaissance donc d'une partie du dossier), et à la "commission de conciliation" du Puy de Dôme, en insistant sur le caractère urgent du chauffage. En effet, j'ai vu que la procédure de conciliation pouvait durer plusieurs mois !!! que va faire maman sans chauffage d'ici là ? Je leur demande s'il ont une procédure pour les cas urgents.

Et j'ai tenté de contacter "l'hygiène" mais je me heurte à un répondant malgré qu'on soit en heures d'ouverture en principe. Je vais récidiver.

A nouveau merci beaucoup, je vous dirai si tout cela donne quelque chose, mais dans le même temps je vais essayer de trouver une alternative de logement (un endroit chauffé) pour maman, au moins pour passer l'hiver.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Piafou,

Les structures des Tribunaux sont en général départementales.

Vous pouvez localiser l'adresse du Tribunal de votre département (s'il est rural, tout sera probablement regroupé dans votre préfecture) et par exemple envoyer une lettre à :

M. Le juge des Affaires Familiales

abs du Greffe du Tribunal Judiciaire de XXXX

(adresse)

Le destinataire peut aussi être le Procureur de la République. En principe, les services de ce dernier vous orienteront en

répondant à votre courrier si votre démarche n'est pas la bonne.

En posant quelques questions sur internet, vous devriez pouvoir obtenir les adresses spécifiques à votre situation (ou plutôt à celle de votre maman).

@Yapasdequoi

Pourquoi demandez-vous encore de faire des LRAR ? Piafou vous a dit que la curatrice ne répondait pas aux écrits et que deux LRAR avaient déjà été envoyées.

-----  
Par piafou63

Merci Georges !

Yapasdequoi a raison sur le fait qu'il faut que je fasse encore une lettre recommandée AR (je devrais acheter des actions chez la Poste...) à la curatrice pour le chauffage. Je ne vais pas écrire à l'héritière, vu qu'elle n'est pas responsable légalement de quoi que ce soit (apparemment ce n'est même pas elle qui perçoit les loyers ?!)

Les trois lettres recom. précédentes c'était pour l'électricité.

Evidemment elle ne va pas répondre, mais ça me servira à prouver que je l'ai bien prévenue et que j'ai demandé les réparations.

Il est de plus en plus clair que le truc ne va pas se résoudre à l'amiable (le comportement de cette personne est absolument incompréhensible, mais passons) et qu'on va vers une procédure judiciaire quelconque, donc il me faut des preuves qu'elle est au courant et ne fait rien.

Je continue mes recherches, et j'ai vu qu'on pouvait demander un référé en cas d'urgence comme pour le chauffage. Je n'y connais quasi rien, mais je m'instruis....

Apparemment, il faudrait faire constater l'absence de chauffage opérationnel par huissier, puis remplir un dossier pour "saisir le tribunal en référé", quelque chose comme ça.

Notre tribunal au fait, c'est celui de Clermont-Fd.

Je suppose que tout cela coûte cher, mais moins que d'être obligé d'aller vivre dans un gîte tout l'hiver par exemple.

Il faut chauffer à partir de mi-octobre (dans le meilleur des cas) chez ma mère, car on est à plus de 800m d'altitude et franchement ça caille rapidement.

Nous avons demandé un devis détaillé au chauffagiste pour remplacement de la cuve, avec précision que le chauffage est inutilisable en l'état (au cas où l'autre en face ferait preuve de mauvaise foi), et la mention de l'âge de la cuve en question (environ 45-50 ans !). Je vais joindre ça à la lettre à la curatrice, en la mettant en demeure de faire remplacer le matériel sous quinzaine, et lui disant que sans réponse de sa part dans ce délai, je saisis le tribunal compétent. Qu'en pensez-vous ?

Peut-être aussi que la commission de conciliation va me donner un autre modus operandi.

-----  
Par AGeorges

Piafou,

Soit vous orientez vos actions vers le non-respect d'un propriétaire envers son locataire, et vous adressez vos courrier et vos plaintes vers la propriétaire aux bons soins de sa curatrice, puis commission de conciliation et assignation,

Soit vous vous adressez au "juge des contentieux de la protection" pour signaler un comportement inadapté d'une curatrice (personne non rémunérée) qui refuse de remplacer le majeur protégé dans son rôle de bailleur.

Voici l'adresse et le téléphone :

Palais de justice

Adresse : 16 Pl. de l'Étoile, 63000 Clermont-Ferrand

Téléphone : 04 73 31 77 00

Vous pouvez déjà essayer de savoir quelle démarche serait la plus performante. Dans ce cas, il me semble qu'il s'agit d'une curatelle renforcée. Mais si la curatrice encaisse les loyers et ne veut pas assumer les dépenses, cela commence à sentir un peu mauvais.

-----

Par AGeorges

Piafou,

Pour développer encore un peu.

Je me pose la question de savoir si une personne bénévole en charge de curatelle, supposée faire face à des besoins simples, peut devoir jouer le rôle d'un bailleur avec tout ce que cela implique. Cela pourrait expliquer la réaction un peu excessive de la personne que vous avez eu au bout du fil.

Le juge concerné a-t-il disposé de tous les éléments, voire même y a-t-il eu une ré-étude du dossier une fois que la fille a hérité de son père, avec les charges associées, notamment celles de bailleur. Il est possible que la situation de curatelle soit insuffisante.

C'est pourquoi, pour ma part, je privilégierais plutôt une action auprès du juge du contentieux de la protection (ex juge des tutelles), toutes vos nouvelles LRAR adressées à la curatelle n'ayant pas de chance d'être mieux traitées que les premières.

Pour cette action, vous n'avez pas besoins d'entrer dans les détails. Il est clair qu'un bailleur a des responsabilités à divers niveaux. Gros travaux, décompte de charges, gestion des loyers, etc. Qui donc est légalement supposé assurer ces fonctions.

Pour votre maman, il n'y aurait PERSONNE ???

Je ne vois que le juge concerné pour trancher. Tout autre chemin me paraît illusoire et ne peut que se terminer en impasse sur le même besoin, une action de CE juge.

C'est un AVIS.

-----  
Par piafou63

Merci Georges je vais réfléchir, et déjà questionner ma mère sur la curatelle (elle m'avait dit que c'était un organisme, la curatrice en question étant une employée dudit organisme).

C'est ma mère qui a les récépissés des lettres, il faut que je regarde attentivement la raison sociale du destinataire...

Edit 14h : l'organisme de curatelle s'appelle "association tutélaire nord auvergne".

J'ai trouvé ceci :

<https://atna-asso.fr/les-mesures/curatelles>

Et il semble que vous ayez raison, la fille doit être au stade de plus élevé de curatelle, car ma mère vient de me dire que le loyer était versé sur un compte à son nom mais auquel elle n'a pas le droit de toucher. Cela semble correspondre au niveau "renforcé".

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le logement sans chauffage ne respecte pas les critères de décence.

Il n'est pas besoin de constat d'huissier ou autre démarche coûteuse, les devis dont vous disposez suffisent pour étayer vos demandes.

Ne dépensez pas d'argent en procédures inutiles.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur]

Je cite des extraits de la rubrique "recours du locataire":

(NB : il n'est pas question de constat d'huissier)

"Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux critères de décence."

"Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité, par lettre recommandée avec accusé de réception."

Après un délai de 2 mois, si la mise en demeure est restée sans réponse ou si le désaccord persiste, le locataire (ou le propriétaire) peut saisir le greffe du tribunal."

Attention : c'est votre mère/locataire qui doit faire les démarches (au moins signer les courriers) et contre l'héritière/propriétaire (ce n'est pas la curatelle qui est propriétaire)

-----  
Par piafou63

"Après un délai de 2 mois"

Ben c'est là le problème ! C'est pour cela qu'il faut un référé, et apparemment, pour le référé il faut un huissier, non ? Ou j'ai mal compris ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous ne pourrez pas aller plus vite que la musique. Un référé n'est pas une "justice rapide", c'est une "justice de l'évidence".

Votre situation n'est pas si "évidente" et le constat d'huissier vous coutera cher, ne servira que dans une assignation au fond, mais n'accélèrera rien.

Consultez plutôt un avocat avant de partir dans tous les sens.

-----  
Par yapasdequoi

Juste une remarque : Si la chaudière fioul ne peut être remise en service, le propriétaire peut en remplacement fournir de radiateurs électriques "grille-pain" et la consommation risque d'être excessive, mais le logement redeviendra décent....

C'est pourquoi je vous invite à ne pas confondre vitesse et précipitation.

-----  
Par AGeorges

Piafou,

A mon avis, vous devriez cesser d'écouter ces recommandations qui ne vous parlent que de la "propriétaire", de courriers à lui adresser, d'agir en commission de conciliation contre elle, etc.

Vous l'avez constaté, la situation est telle que PERSONNE ne joue ce rôle. Tout cela me paraît donc totalement inutile !

Bien sûr, il peut y avoir un procès et dans trois ou quatre ans, votre maman sera morte de froid et je ne sais pas QUI sera condamné puisque la propriétaire a été jugée irresponsable.

Vous faites une démarche personnelle, sans avocat, gratuite pour joindre le juge que je vous ai indiqué. Insistez, forcez le passage, demandez un RV, allez jusqu'à CF.

Il faut qu'il soit statué sur le problème de responsabilité. Par exemple, la curatelle peut décider de confier un mandat de gestion à une agence immobilière qui sera VOTRE interlocuteur (celui de votre maman), et qui aura la possibilité de gérer des travaux sur autorisation de je ne sais qui. Peut-être la curatelle n'est pas assez pour cette personne et qu'il faut une mise sous tutelle. Peut-être, s'il y a un organisme au-dessus de la personne, ce sera à ce dernier de fournir une compétence de bailleur.

Vous avez UN SEUL argument :  
PERSONNE ne joue le rôle du bailleur.

Or il n'est pas possible d'abandonner une locataire âgée avec des tas de problèmes qui sont du domaine du bailleur.

C'est mon AVIS.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les observations de Yapasdequoi sont très justes.

Un avocat ou tout au moins un conciliateur serait utile.

Le juge que votre mère pourrait saisir serait le juge des contentieux de la protection en tant que juge des loyers mais

non en tant que juge des tutelles. Votre mère n'est pas habilitée à intervenir en ce qui concerne la curatelle : le juge ne donnera aucune suite. Tout au plus pourriez-vous alerter le procureur si les intérêts de la personne sous curatelle vous paraissaient menacés mais il serait illusoire d'espérer résoudre un conflit entre bailleur et locataire en tentant de mettre en question la qualité de la gestion d'un curateur à l'égard de la personne protégée.

-----  
Par piafou63

Bonsoir, j'ai eu un coup de fil d'une dame de l'ADIL suite à mon mail.  
Elle me dit d'agir sur les deux tableaux.  
Je veux dire :

- 1) écrire au juge des tutelles du tribunal de Clermont pour lui expliquer la situation de ma mère ET l'incurie de la curatrice
- 2) Envoyer direct une mise en demeure à la curatrice, la sommant sous 15 jours de mettre en conformité l'électricité et de faire remplacer le cuve.  
Envoyer en même temps une copie de ce courrier à la présidente de l'"association tutélaire auvergne nord".

Ensuite, voici la recommandation de cette dame :  
si pas de réponse sous 15 jours (à son avis, vu le passif, il n'y en aura pas, elle est encore plus pessimiste que moi), embaucher un avocat spécialisé dans les baux d'habitation pour qu'il demande un référé.

Concernant la remarque de Georges (que tout se passe comme si concrètement il n'y avait plus de proprio), l'avocat saura bien ce qui peut être fait légalement.  
Mon argument de bon sens, c'est que du moment que maman paie un loyer, il y a bien quelqu'un qui est le "bailleur" !

La notaire m'a par ailleurs bien confirmé que l'héritage était bien acté, ou je ne sais comment on dit. D'ailleurs, les deux maisons (la maison de son père et celle qui est louée à ma mère) sont en vente avec l'hectare de terres qui va avec, dans une agence immobilière du coin. Ma mère a appris ça il y a quelques mois car l'agence l'a contactée pour venir faire des photos.  
Si quelqu'un met les maisons en vente... c'est qu'il en est propriétaire.

-----  
Par Nihilscio

Quoiqu'en dise la dame de l'ADIL, votre mère n'étant pas elle-même placée sous curatelle, le juge des tutelles n'a aucune raison de s'occuper de ses affaires. Mais vous pouvez toujours écrire au juge des tutelles, vous verrez bien. En revanche, en vous adressant à la direction de l'association tutélaire en expliquant que votre mère s'apprête à attaquer en justice une personne placée sous la protection de l'association, vous devriez obtenir une réaction.

C'est l'association qui est investie de la curatelle, la personne que vous qualifiez de curatrice n'en étant qu'une préposée.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Légalement, tout ne se passe pas comme s'il n'y avait plus de propriétaire, mais comme si le bailleur ne remplissait pas ses obligations. On n'est pas dans le cas d'un bien sans maître, comme par exemple suite à une succession vacante.

Je rejoins Nihilscio : l'association est le curateur. Il faut donc lui adresser directement une mise en demeure (et pas seulement se plaindre de la personne qui administre les biens de la protégée).

Il faut donc systématiquement doubler les courriers recommandé : à la "curatrice" (qui doit être une salariée de l'association), et à l'association curatérale.

-----  
Par piafou63

Merci Isadore.  
Nihilscio en fait nous l'appelons "curatrice" car c'est ainsi qu'elle se présente quand on l'a au téléphone. Je peux mettre des guillemets si vous voulez.

Maman espère que le fait d'envoyer une copie de la lettre de mise en demeure à la présidente de l'association fera un peu trembler la "curatrice", car je suppose que son poste n'est pas acquis à vie...Elle pourrait craindre pour sa place, du moins on espère.

De toute façon il faut tout essayer, maintenant j'ai une tonne de pistes alors qu'hier j'étais totalement dans le noir avec par conséquent le moral dans les chaussettes, donc je vous remercie tous BEAUCOUP, vraiment, car tout cela m'a énormément aidée à y voir clair, et à définir un "plan de bataille"