Résiliation de bail trop rapide...

Par cristalsen

Bonjour,

Je suis hébergé chez ma s?ur dans son appartement qui est sa résidence principale qu'elle m'a confié pour réaliser un stage professionnel dans une autre ville.

Dans l'autre ville, il lui est arrivé un accident de la route qui l'a plongé dans le coma, elle est sortie du coma mais est dans un état de confusion.

1 mois à peine après son accident, mon grand père, qui s'était porté caution solidaire pour ma s?ur m'invite inopinément à sortir de la location me précisant que le bail est résilié.

Je vais à l'agence pour défendre les droits de ma s?ur en essayant de protéger son appartement durant sa convalescence, la responsable de l'agence me dit que la fin du bail à été décidé pour le 11 aout. Nous sommes le 24 juillet.

Ainsi que le garant à le droit de mettre fin au bail parce qu'il avait reçu un certificat médical mentionnant que ma s?ur ne pouvait pas prendre de décision, et qu'en l'absence de décision écrite de ma s?ur qui refuserait de résilier le bail, tout les éléments été réunis pour y mettre fin.

Elle m'a également dit qu'à titre d'hébergé à titre gratuit je serais expulsé via une procédure d'huissier dans la foulée.

J'aimerais comprendre comment l'agence et le garant peuvent décider de la résiliation du bail en l'absence de la locataire ?
Je précise que mon grand père ne peut avoir obtenu en un temps si court une tutelle de ma s?ur.

J'aimerais également savoir ce que je peux faire pour protéger les droits de ma s?ur en tant que frère et hébergé à titre gratuit.

Je vous remercie par avance de bien vouloir vous penchez sur mon cas,

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
Consultez rapidement votre ADIL.
[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]

A priori c'est un bail soumis à la loi n°89-462. Etait-ce un bail mobilité ? un bail étudiant ?

L'état de santé de votre soeur ne peut en aucun cas motiver un congé par le bailleur (ou une "résiliation") qui ne peut le donner que pour l'échéance du bail et en respectant l'article 15.

Par contre le tuteur (MAIS pas le garant) peut avoir donné congé au nom de la locataire. C'est ce qu'il faut vérifier!
Demandez à l'agence de vous présenter les justificatifs : le congé donné au nom de la locataire et le jugement de tutelle nommant votre grand-père tuteur.
En zone tendue le préavis est de 1 mois, et à l'issue de ce délai vous êtes "sans droit ni titre".

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre grand-père a probablement agi de sa propre initiative. En raison de l'incapacité temporaire de sa petite-fille, il doit avoir estimé qu'il était dans l'intérêt de celle-ci de résilier le bail. Il aura alors agi en tant que gérant d'affaire et il n'est pas évident qu'il ait eu tort de le faire.

Ce n'est pas le bailleur ni son mandataire qui ont mis fin au bail. Ceux-ci n'ont fait que donner suite au congé donné par votre grand-père au nom de votre soeur.

Le principal intéressé dans cette affaire n'est pas votre s?ur actuellement hors d'état d'habiter l'appartement mais vous qui devrez trouver un autre hébergement.

Votre seul recours serait de saisir en urgence le juge des tutelles et d'en informer le bailleur en lui demandant de considérer le congé donné comme nul. Vous auriez d'autant plus de chances d'obtenir satisfaction de la part du bailleur que vous vous engageriez à assumer toutes les responsabilités du locataire à commencer par le paiement du loyer.

Par yapasdequoi

Le grand père ne pouvait pas résilier le bail sans être nommé tuteur.

Mais ne perdez pas de temps et contactez l'ADIL au plus vite pour avoir confirmation ou pas de la validité du congé.

Par Isadore

Bonjour,

De quel type de bail s'agit-il (meublé ou vide loi 1989, bail civil) ?

Qui a résilié le bail ? Si c'est le bailleur, pour quel motif ?

Combien de temps votre s?ur a-t-elle été absente avant son accident ?

Ni vous ni votre grand-père n'avez qualité pour contester le congé même s'il est illégal. C'est à votre s?ur ou à son représentant légal (personne habilitée, tuteur) de s'en charger.

Je pense au cas où le congé aurait été donné par le bailleur pour "motif légitime et sérieux" à savoir le non respect par la locataire de ses engagements contractuels (résider huit mois par an dans le logement).

Par yapasdequoi

Il faudrait déjà déterminer qui a demandé la résiliation du bail et dans quelles conditions.

Par Isadore

Oui, je penche pour le bailleur, mais ce n'est pas clair.

Par yapasdequoi

"Ainsi que le garant à le droit de mettre fin au bail "
Il semble que ce soit le grand-père (garant) selon cette phrase qui a résilié le bail pour raison de santé de sa petite fille (préavis 1 mois dans le cas)

Parce que le bailleur est obligé de respecter la date d'échéance du bail (qui n'a d'ailleurs pas été précisée)
Et le grand-père n'a aucun droit de la sorte, même en tant que garant, sauf s'il a été désigné tuteur de la locataire.

L'autre option (à vérifier) serait que le grand père ne soit pas garant, mais soit le locataire titulaire du bail ou encore colocataire. Mais c'est un peu limite comme hypothèse.

Par Nihilscio

Le grand père ne pouvait pas résilier le bail sans être nommé tuteur.
Dans le cadre d'une gestion d'affaire, prévue aux articles 1301 à 1301-4 du code civil, il pouvait en avoir le droit. Pour

l'instant, personne ne peut affirmer ni qu'il avait le droit ni qu'il ne l'avait pas. Il devra rendre des comptes à sa fille qui pourra tout aussi bien lui dire : « Grand-Papa, tu n'avais pas le droit » que : « Grand-Papa, ta as bien fait ».
De ce que nous savons, l'intéressée est dans l'incapacité de gérer ses affaires temporairement mais néanmoins pendant plusieurs mois, ce qui ne justifie pas forcément une demande une demande de protection de justice. La résiliation du bail est un acte d'administration. On peut supposer que son grand-père, s'il a un minimum de raison, a fait ce qu'il pensait devoir faire dans l'intérêt de sa petite-fille. Il est tout à fait plausible que la résiliation du bail soit bien dans l'intérêt de celle-ci.

Mais ne perdez pas de temps et contactez l'ADIL au plus vite pour avoir confirmation ou pas de la validité du congé.
Ce n'est pas l'ADIL qui pourra se prononcer. La question porte sur le droit du père à agir au nom de sa petite-fille et ce n'est pas dans les compétences de l'ADIL.
Seules deux personnes ont qualité pour contester la validité du congé : le bailleur et l'intéressée qui tous deux pourraient alléguer la nullité du congé donné par le grand-père sous le motif de l'absence de mandat de ce dernier. Le frère hébergé n'ayant ni mandat ni intérêt à agir ne peut contester le congé au nom de sa s?ur.
Tout ce qu'il peut faire est, si le grand-père fait manifestement n'importe quoi, saisir soit le procureur soit directement le juge des tutelles.

Par cristalsen

Bonsoir à tous,

Je vous remercie dans un premier temps pour vos réponses.

Il s'agit d'un appartement non meublé dans la métropole valenciennoise. Un bail de 3 ans, reconduit une première fois, qui devait se terminer en mai 2024 suite à un demande de retour pour habitation de la propriétaire.

Ma s?ur revenait souvent dans son appartement le week-end par exemple et ce n'était qu'un stage professionnel qui prenait fin cet été. Elle n'a pas été absente plus de 3 mois en tout cas.

Je ne sais pas qui à résilié le bail, l'agence m'a dit clairement que son pôle RH validait la démarche de mon grand père puisqu'il aurait le droit de se prononcer en l'absence de ma s?ur en tant que garant caution solidaire?

Je pense avoir été méprisé par l'agence, je ne crois pas qu'il m'ont donné la vérité des faits et des démarches en cours. Je vous explique :

Suite à l'intervention de mon grand père qui était venu me demander de partir ce matin. J'ai téléphoné à l'agence dans un premier temps, on m'a dit que le bail prenait fin le 11 aout, la personne semblait ne pas savoir que quelqu'un résidait chez leur locataire (ma s?ur) et m'a dit qu'elle en informerait d'urgence la gestionnaire qui devait me rappeler? (sans suite)?

Je décide de me rendre sur place, et de ramener une lettre explicative et une attestation d'hébergement.
Après un long débat avec les personnes de l'accueil qui ont d'abord essayé de me recaler j'ai fini par m'entretenir avec la gestionnaire qui m'a d'abord énoncé qu'elle avait entendu plusieurs sons de cloche, qu'elle ne savait pas que quelqu'un vivait chez ma s?ur, donc que m'ont grand père aurait omis de le dire.

Il aurait également menti sur la disparition des clefs de l'appartement de ma s?ur qui aurait "disparus dans l'accident", alors quelles sont en ma possession.

Puis la gestionnaire aurait conclu que le bail n'aurait tout simplement pas encore été résilié malgré qu'elle est en sa possession tous les éléments pour le faire en faisant mention du fameux certificat médical qui date du jour où ma s?ur était dans le coma (hors elle ne l'est plus même si elle reste confuse) et qu'elle attendrait la validation de la Responsable en chef de l'agence pour en savoir plus.

Je reçois un appel dans la fin d'après-midi où elle m'annonce qu'elle a de mauvaise nouvelles et que la responsable aurait donné son accord après avoir consulté les RH, et que la sortie aurait lieu le 11 puis que l'état des lieux aurait lieu le 11 également.

Je suis intéressé pour prendre attache en urgence avec le juge des tutelles, car c'est une situation où je suis boycotté par l'hôpital pour des motifs obscurs au profil de mon grand père désigné comme le référent et abusant de la situation pour léser ma s?ur, avec qui il était en différent avant l'accident.

Merci encore énormément pour vos réponses, je contacterais l'Adil dès demain matin en urgence. Et je reviendrais vers

vous,

Par yapasdequoi

Réfléchissez aussi sérieusement à un plan B (= vous reloger ailleurs) parce que vous n'avez en l'état actuel aucun droit sur ce logement.

Par cristalsen

Bonsoir,

Je vous remercie pour votre message, je suis bien conscient de devoir réfléchir au relogement vous savez, mais ce qui me préoccupe c'est avant tout les droits de ma s?ur.

Car si elle venait à reprendre ces esprits après coups, ça lui fera une belle jambe de pouvoir dire "Grand-papa, tu n'avais pas le droit".

C'est d'autant plus vrai que je ne sais pas si il a été désigné tuteur (je trouve le temps court pour le faire quand même), mais si il ne l'a pas été désigné, rien ne l'obligera à loger ma s?ur une fois qu'elle sortira de l'hôpital.

Et vous avouerez que ce retrouvez à la rue après un trauma crânien, c'est pas cool?

Par yapasdequoi

Le retour de votre soeur est en effet une bonne question, de même que le sort de ses effets personnels et meubles.
Il n'est pas évident selon son état de santé que ce soit dans un avenir proche. Il est même possible qu'elle soit en maison de convalescence avant de pouvoir reprendre une vie autonome. Ce qui peut prendre de nombreux mois, et le grand père n'avait sans doute pas envie de devoir payer le loyer d'un logement inoccupé (et peut être envie de vous virer par la même occasion).

Mais ce ne sont que des suppositions.
Vous pouvez aussi consulter un avocat, parce que comme dit justement Nihilscio, l'ADIL ne saura pas vous renseigner quant aux droits du grand père.