



## Mise en vente logement avec locataire sous curatelle renforcée

-----  
Par duchesne

Bonjour,

J'ai informé par lettre RAR ma locataire en novembre 2021 de notre souhait de mettre en vente notre habitation. Elle aurait du partir au 31 mai 2022 mais elle occupe toujours le logement tout en réglant son loyer. Elle est sous curatelle renforcée, handicapée et souhaite un logement social mais aucun logement ne lui convient.

Comment puis-je faire pour récupérer mon logement pour le mettre en vente ? ou sinon puis-je le mettre en vente dans cette situation ?

Je vous remercie

Cordialement

-----  
Par TUT03

Bonjour

quelle est la date du bail ? vous ne pouvez donner congé à votre locataire qu'au terme du bail, mai 2022 indiqué dans votre courrier correspond elle au terme du bail ? dans la cas contraire, elle est en droit de rester dans le logement jusqu'aux trois ans du bail ou six si vous représentez une sci

nous sommes en 2024, le bail a donc probablement été renouvelé au moins une fois, voire deux fois selon la date du bail initial

vous pouvez vendre votre logement occupé à un investisseur qui recherche un rapport locatif

vous pouvez aussi contacter le curateur, le curateur est il informé de vos démarches et de votre courrier de novembre 2021 ?

à défaut, s'il ignore vos démarches et vos attentes, il ne peut pas assister la locataire dans ses démarches

-----  
Par duchesne

Merci pour votre réponse.

Le bail est au 13 janvier 2018.

Son curateur est au courant de la situation et je lui envoie des messages régulièrement pour qu'il me tienne au courant. La locataire est autonome dans ses démarches. Un dossier DALO a été constitué et elle est normalement passé en commission le 15 décembre 2022.

-----  
Par TUT03

donc vous ne pouviez pas lui donner congé pour la date que vous avez indiquée, la date de congé légale était janvier 2021, puis janvier 2024, c'est donc trop tard, elle est dans son droit et elle peut rester dans le logement jusqu'en janvier 2027 maintenant

il n'est pas exclu qu'elle se soit informée sur ses droits et qu'elle n'ai pas quitté le logement volontairement, le curateur quant à lui, est forcément informé si c'est un professionnel

si la personne était vraiment autonome, elle ne serait pas sous mesure de protection

ceci dit, si vous tenez à ce qu'elle parte maintenant, vous pouvez leur proposer une négociation, lui trouver un logement de remplacement qui lui plaise et payer son déménagement ainsi qu'une prime par exemple, à vous de faire une offre, qu'elle est libre d'accepter ou de refuser, il faudra l'accord du juge au préalable dans tous les cas

-----  
Par janus2

donc vous ne pouviez pas lui donner congé pour la date que vous avez indiquée, la date de congé légale était janvier 2021, puis janvier 2024, c'est donc trop tard, elle est dans son droit et elle peut rester dans le logement jusqu'en janvier 2027 maintenant

Bonjour,

C'est inexact si le congé délivré en novembre 2021 était correctement rédigé.

En effet, un congé délivré pour une mauvaise date n'est pas nul, son effet est simplement reporté à la bonne date, soit ici, janvier 2024.

-----  
Par duchesne

Merci pour le rectificatif.

Du coup, quels sont mes droits et comment puis-je faire pour récupérer ma maison ? Puis-je la mettre en vente et quoi dire au futur propriétaire ?

Son curateur me demande des quittances de loyer de temps en temps, pour les demandes de logement je suppose, mais dois-je la lui donner ou bien l'intituler autrement que "quittance de loyer" ?

J'ai vu le forum "indemnité d'occupation" pour la somme due par le locataire, après qu'il est devenu occupant sans droit ni titre du logement par la résiliation de son bail d'habitation.

Merci pour vos conseils

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Jusqu'en janvier 2024, le locataire était toujours titulaire et donc vous lui devez des quittances.

Dans l'hypothèse où votre congé de 2021 était correctement rédigé, le locataire est sans droit ni titre seulement depuis janvier 2024.

Ensuite pour chaque paiement, vous devez lui remettre un reçu.

La suite devrait être confiée à un avocat afin de faire constater la fin du bail par un juge et obtenir l'expulsion.

Même si dans les faits vous aurez du mal à réellement mettre ce locataire dehors vu sa situation.

Pour la vente, il faudra trouver un acquéreur qui n'aura pas peur de la procédure en cours, et probablement consentir un rabais sur le prix de vente.

-----  
Par TUT03

Tout dépend de la rédaction de votre courrier

et du professionnalisme du curateur... qui n'aurait pas dû laisser le locataire en arriver là au terme du bail

mettez le locataire en demeure de quitter les lieux par LRAR en mentionnant pour rappel la bonne date de départ et copie au curateur, vous pouvez aussi ajouter dans votre courrier qu'à défaut de véritables démarches, vous écrirez au tribunal, service des majeurs protégés et signalerez l'inaction du curateur au juge des contentieux (juge des tutelles)

cela devrait les faire bouger s'il n'a pas bougé avant

le curateur est il un professionnel ou un membre de la famille ?

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Le formalisme du congé pour vente étant très strict, il est possible que votre congé fut nul, indépendamment des histoires de dates.

Il ne suffit pas de dire qu'on souhaite mettre en vente.

Pourriez-vous reproduire le contenu de votre congé ?

-----  
Par janus2

C'est bien pour cela que j'ai écrit plus haut : "si le congé délivré en novembre 2021 était correctement rédigé."

-----  
Par yapasdequoi

IDEM

"Dans l'hypothèse où votre congé de 2021 était correctement rédigé,"

-----  
Par duchesne

Voici notre courrier RAR :

Fait le 15 novembre 2018

Nous, soussignés, M. et Mme, propriétaires de la maison sis ..... dont vous êtes locataire depuis le 13 janvier 2018, vous signifiions avec regret et en vertu de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, votre congé à la date du 30 mai 2022 soit avec un préavis de 6 mois. A l'expiration de ce délai, le logement que vous occupez devra être libéré, vidé et l'ensemble de vos obligations satisfaites.

Nous devons en effet, prendre cette décision car nous devons vendre ce bien. Nous vous informons que ce logement sera mis en vente au prix de 110000?. Cette vente se compose de .... Cette notification de congé vaut également offre de vente. Je vous remercie de nous faire savoir si l'acquisition de ce logement est susceptible de vous intéresser. Vous disposez d'un délai de 2 mois, à compter de la réception de ce courrier pour nous communiquer cette décision. Si cette offre retient votre attention, vous devrez dans le délai imparti nous indiquer si vous avez recouru à un emprunt ou pas.

-----  
Par yapasdequoi

Vous aviez déjà une erreur de date puisque le bailleur ne peut donner congé que pour l'échéance du bail, en l'occurrence 12 janvier 2024.

Le congé pour vendre doit aussi contenir d'autres textes :

"Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement."

"Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification."

Aviez vous inclus ces textes ?

-----  
Par duchesne

J'avais joint à ma lettre l'article de la loi citée dans mon courrier (3 pages prise sur Légifrance)

-----  
Par yapasdequoi

et la notice d'information ? Elle figurait aussi dans le courrier ?

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664/[/url]

qui précise d'ailleurs certains aspects

"Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de six mois, il est valable, et prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné."

-----  
Par duchesne

J'ai mis le document que vous avez mis en lien mais pas la notice sauf si cela correspond à la notice d'information.

Si j'ai fait une erreur, pouvez-vous me la mettre en lien ?

Est-ce que cela veut dire que je repars pour 3 ans ?

Sachant qu'elle est née en 1966 et qu'après 65 ans cela va encore plus se compliquer !

Merci

-----

Par yapasdequoi

article 15 :

Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.

ET

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Il y a donc 2 textes à inclure au courrier de congé :

- la notice dont j'ai mis le lien
- les 5 alinéas de l'article 15 II.

S'il en manque, le congé est nul, et le bail a été reconduit pour 3 ans.

Votre locataire n'aura pas 65 ans en 2027.

Mais il ne faudra en effet pas rater cette échéance, vous devriez demander l'assistance d'un huissier.

-----  
Par duchesne

J'avais bien mis ces informations dans mon courrier.

Qu'en est-il du curateur ?

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous contacté le curateur ? Lui avez-vous demandé s'il conteste le congé ?

-----  
Par duchesne

Je l'ai contacté plusieurs fois.

Il me répond juste qu'il n'y a pas de logement social PMR disponible, surtout qu'elle vit avec son fils majeur (sans emploi) et sa fille (sans emploi) qui, me semble-t-il n'est pas encore majeure et a un enfant.

Pas de logement qui corresponde à sa situation. Voilà ! et pour lui rien d'autre à faire, qu'à attendre !

Quels sont les droits des propriétaires, dans tout cela ? Même quand on fait tout dans les règles !!

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Je répète ma réponse déjà donnée :

"La suite devrait être confiée à un avocat afin de faire constater la fin du bail par un juge et obtenir l'expulsion."

En moyenne ça peut durer 2 ans... ou plus (trêve hivernale, etc). Donc ne tardez pas.

Vous n'y arriverez pas sans avocat.

-----  
Par duchesne

Je suppose que cela sera à mes frais !

Je vous remercie du temps pris à me répondre. Je vais donc voir pour contacter un avocat.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Quand on est bailleur il y a des frais.

Par contre si le juge prononce l'expulsion et que le préfet n'accorde pas la force publique, l'Etat vous payera le loyer...

Maigre consolation.

(exemple personnel : J'ai mis 15 ans pour récupérer un logement loué en loi de 48 et épuisé 3 avocats. Bon courage)

-----  
Par TUT03

Avez vous songé à ma suggestion précédente, de lui trouver un logement adapté à sa situation ?

en fonction de la zone géographique où vous vous situez, il peut y avoir des possibilités si le locataire accepte de s'éloigner un peu du secteur

-----  
Par duchesne

Vu qu'elle veut un logement social.... je ne peux pas faire grand chose !

En plus, peu de propriétaire lui accorde leur location lorsqu'ils savent qu'elle est sous curatelle !

-----  
Par TUT03

c'est un tort car si le curateur est un professionnel, le bailleur a la garantie que le loyer sera payé régulièrement, le curateur en a la responsabilité