



Congé à un locataire pour vendre

Par pas

bonjour

nous avons une habilitation familiale pour notre mère actuellement en ehpad, nous devons vendre un logement occupé par un locataire pour pouvoir régler les factures de l'ehpad

nous avons fait le nécessaire auprès de notre agence immobilière qui gère cette location et qui a fait appel à un huissier qui a délivré le congé avant la fin du bail

le locataire est toujours dans le logement et ne souhaite pas partir

nous avons pris un avocat qui nous signale qu'il n'a pas été mentionné dans l'acte de congé que notre mère était sous habilitation familiale cependant ce logement n'est pas son logement principal est-ce que le locataire peut se servir de ce manquement pour pouvoir renouveler son bail?
cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Selon la formulation exacte du congé, oui, cela peut le rendre invalide. Le congé aurait dû être donné par la personne habilitée au nom de la personne protégée.

S'il a été donné directement par votre mère qui est juridiquement incapable, ça ne fonctionnera pas (elle ne peut pas donner congé). S'il est donné par un tiers, il doit impérativement mentionner le nom du bailleur, sinon il est nul.

En revanche, la Cour de cassation a jugé que le mandataire n'était pas obligé de mentionner sa qualité de représentant :
[url=https://www.adil94.org/actualites-locales/2024/06/05/note-juridique-le-conge-du-bailleur/]https://www.adil94.org/actualites-locales/2024/06/05/note-juridique-le-conge-du-bailleur/[/url]

On peut supposer que c'est la même chose dans votre cas : la personne habilitée n'est pas obligée de mentionner sa qualité.

Le premier point à vérifier est si l'habilitation vous autorise à donner congé.

Par pas

merci pour votre réponse

il est mentionné pour l'habilitation :

l'ensemble des actes relatifs à ses biens et à sa personne et autorisation du juge pour les actes de disposition à titre gratuit, actes pour lesquels il existe une opposition d'intérêts avec la personne protégée, actes par lesquels il serait disposé des droits relatifs au logement prévus par l'article 426 du code civil

le logement concerné n'est pas son logement principal

Par Isadore

Au vu de la formulation de l'habilitation et du fait que ce n'est pas la résidence principale de votre mère, vous pouvez donner congé et vendre le bien sans avoir besoin de permission du juge (ce qui n'aurait pas été le cas avec une tutelle).

Concernant la validité du congé, je vous conseille de voir avec l'ADIL (c'est gratuit)... et l'avocat que vous avez consulté.

Vous pouvez recopier le contenu du congé ici pour avoir une première opinion, mais un forum ne pourra pas donner de meilleur avis que celui d'un avocat qui a tout le dossier sous le nez.

Quels arguments avance le locataire pour justifier son refus de partir ?

Par yapasdequoi

un avocat qui nous signale qu'il n'a pas été mentionné dans l'acte de congé que notre mère était sous habilitation familiale

Et que propose l'avocat ? Il est peut-être encore temps de renouveler le congé avec toutes les mentions utiles ?

Par yapasdequoi

agence immobilière qui gère cette location
C'est l'agence qui a rédigé le congé ? ou l'huissier ?

Si le texte est incomplet et vous cause un préjudice, il sera possible d'obtenir un dédommagement.

Par TUT03

Bonjour

donner congé pour payer l'ehpad hors des délais réglementaires n'est pas un motif valable, le congé doit être donné avec 6 mois de préavis avant la date anniversaire du bail, que le propriétaire soit un majeur protégé ou non

quand vous écrivez "avant la fin du bail" cela veut-il dire 6 mois avant le fin mais au terme du bail ou bien avant la date anniversaire ?

par ailleurs, vendre un bien immobilier est un acte de disposition compte tenu de la valeur de la transaction, il nécessite donc l'autorisation du magistrat

Par yapasdequoi

C'est exact, le congé ne peut être donné que pour la fin du bail. Avez-vous vérifié que les délais légaux ont été respectés ?

Par pas

c'est l'agence qui gère la location et qui a fait le nécessaire auprès de l'huissier pour donner congé au locataire dans les délais respectés

nous avons bien donné l'habitation et envoyé individuellement à l'agence un mail pour signifier que nous souhaitons pas renouveler le bail pour vendre le bien avec le prix demandé

l'avocat est en vacances j'espère avoir une réponse dès son retour sinon nous serons obligées de renouveler le bail du locataire pour 3 ans

les arguments: des locataires estiment qu'il y a peu de revenus et qu'une personne est âgée de plus de 65 ans et l'autre locataire (sa fille) est handicapée nous avons téléphoné à l'adil qui nous a signifié que c'était l'âge de notre mère 94 ans qui était retenue pour pouvoir donner congé

l'agence a présenté 3 logements dans un environnement de 5km elles ont décliné les 3 visites

Par yapasdequoi

Si le locataire conteste le congé, vous n'éviterez pas de saisir la justice pour obtenir son départ.

L'article 15 de la loi 89-462 précise le statut de locataire protégé :

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au

paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

Il est fort étonnant que l'agence ait proposé un relogement. Soit elle est incompétente, soit elle fait du zèle inutile, soit il y a un autre "grain de sable".

Dans l'état actuel vous ne pouvez rien faire sans saisir la justice, et donc devez attendre le retour de l'avocat.

Par pas

la personne qui gere la location est elle même locataire du fils de notre locataire !!!!

Par yapasdequoi

Ce qui ne devrait pas l'empêcher de connaitre la loi ...

Par yapasdequoi

Mais quand vous parlez de "propositions de relogement", l'agence a peut être simplement proposé des logements pour exercer son métier d'agence immobilière... sans que ce soit à proprement parler un "relogement".