Bail de location et mise sous tutelle

Par Mimine47

BONJOUR,

J'ai signé un bail locatif il y a un an. Ce bail mentionnait un loyer gratuit pendant 3 ans moyennant des travaux de réfection.
A ce jour, mon bailleur est hospitalisé et doit être mis sous tutelle.
- la tutelle peut-elle résilier mon bail?
- peut-on me demander de rembourser l'année de loyers gratuits?

Le Maire de la commune m'a indiqué qu'il serait plus prudent de résilier mon bail dès maintenant afin que je n'ai pas d'ennuis avec la tutelle du bailleur.

- Est ce la solution.

Je vous remercie par avance pour votre réponse.

Cordialement.

Par ESP

Bienvenue

La tutelle ne peut pas résilier votre bail sans justification valable et, dans certains cas, sans l'accord du juge des tutelles.
Vous ne pouvez pas être contraint de rembourser l'année de loyers gratuits si vous avez respecté les termes du contrat en réalisant les travaux de réfection.

Par LaChaumerande

Bonjour

En complément de la réponse d'ESP

Le Maire de la commune m'a indiqué qu'il serait plus prudent de résilier mon bail dès maintenant afin que je n'aie pas d'ennuis avec la tutelle du bailleur.
Je ne suis pas sûre qu'un maire ait quelque compétence dans ce domaine complexe de la règlementation des baux de location + celle des majeurs protégés.

@ESP si vous avez respecté les termes du contrat en réalisant les travaux de réfection.
L'avez-vous fait ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bail précise selon le décret 2015-587 :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000030649868/]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000030649868/[/url]
"C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]"

Le bail engage le bailleur et sa mise sous tutelle n'y change rien, sauf s'il est prouvé qu'il n'avait pas toutes ses facultés au moment de la signature.
Seul un juge peut se prononcer sur une éventuelle annulation.

A défaut, le tuteur doit respecter la loi 89-462 qui ne lui permet pas de donner congé avant l'échéance de 3 ans.

Par Isadore

Bonjour,

Les seuls cas où vous risquez de devoir payer quelque chose c'est si vous n'avez pas respecté vos obligations ou si le bailleur a signé un contrat désavantageux pour lui alors que ses facultés étaient altérées. Il faut donc vérifier que la valeur des loyers abandonnés est équivalente à celle des travaux que vous avez réalisés.

Quant aux "ennuis", vous n'en aurez que si vous avez commis un abus de faiblesse (par exemple en exploitant sciemment l'état de santé de votre bailleur pour lui faire signer un contrat désavantageux pour lui).

Notons qu'ici il n'est pas question de "loyers gratuits" ce qui serait un non sens, mais d'une remise sur les loyers en échange de travaux (article 6 de la loi de 1989). Si le locataire ne fait pas les travaux, logiquement il n'a pas droit à la remise et est redevable du versement de son loyer :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670751/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670751/[/url]

Par TUT03

Bonjour

si vous pouvez démontrer au tuteur que vous avez bien réalisé les travaux prévus, qu'ils sont réalisés dans les règles de l'art et qu'ils sont de valeur équivalente aux loyers, vous n'avez pas à vous inquiéter