

2 - Location

30/08/1999

*
*

V - LE LOGEMENT

*
*

2 - LOCATION

*
*

2.1 Conclusion du bail

*
*

Deux situations sont à envisager : le majeur peut être locataire ou bailleur.

*
*

Le majeur protégé est locataire

*
*

*

Formalités et démarches à accomplir par le gérant

*

avant la conclusion du bail

- saisir le juge d'une requête ;
- rassembler les pièces d'état civil (fiche familiale), les justificatifs de revenus et avis d'imposition ;
- lorsqu'une caution solidaire a été exigée il y a lieu de produire les mêmes documents.

à réception de l'ordonnance du juge des tutelles

- demander au futur bailleur un relevé d'identité bancaire ou postal, le décompte des sommes à verser au titre du premier loyer et du dépôt de garantie ;
- entreprendre les formalités pour assurer le logement à la date d'entrée dans les lieux en demandant un justificatif qui sera à produire à la signature du bail ;
- signer le contrat de **bail en deux exemplaires** originaux, dont l'un sera remis au gérant à charge de le **conserver**

pendant le cours du bail et 5 ans au delà.

à réception des clefs

- s'assurer de la conformité des installations ;
- procéder à un état des lieux (cf. 2.2) ; si un huissier est intervenu pour dresser le constat, ses honoraires seront partagés par moitié (loi du 6 juillet 1989) ;
- remettre tous autres justificatifs exigés dans le bail tel que par exemple le contrat d'entretien de chaudière ;
- souscrire les divers abonnements indispensables pour permettre l'installation du majeur (EDF GDF...) ;
- prévoir le cas échéant l'équipement mobilier et ménager.

avant la conclusion du bail

- saisir le juge d'une requête ;
- rassembler les pièces d'état civil (fiche familiale), les justificatifs de revenus et avis d'imposition ;
- lorsqu'une caution solidaire a été exigée il y a lieu de produire les mêmes documents.

à réception de l'ordonnance du juge des tutelles

- demander au futur bailleur un relevé d'identité bancaire ou postal, le décompte des sommes à verser au titre du premier loyer et du dépôt de garantie ;
- entreprendre les formalités pour assurer le logement à la date d'entrée dans les lieux en demandant un justificatif qui sera à produire à la signature du bail ;
- signer le contrat de **bail en deux exemplaires** originaux, dont l'un sera remis au gérant à charge de le **conserver**

pendant le cours du bail et 5 ans au delà.

à réception des clefs

- s'assurer de la conformité des installations ;
- procéder à un état des lieux (cf. 2.2) ; si un huissier est intervenu pour dresser le constat, ses honoraires seront partagés par moitié (loi du 6 juillet 1989) ;
- remettre tous autres justificatifs exigés dans le bail tel que par exemple le contrat d'entretien de chaudière ;
- souscrire les divers abonnements indispensables pour permettre l'installation du majeur (EDF GDF...) ;
- prévoir le cas échéant l'équipement mobilier et ménager.

*

*

Obligations liées à l'occupation locative

*

le gérant est tenu de :

- payer le loyer et les charges au terme convenu ;
- veiller :
 - au bon usage des locaux ;
 - au respect de la tranquillité du voisinage ;
 - à l'occupation des lieux par le majeur protégé.
- laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes et privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- s'assurer que le majeur protégé ne s'oppose pas à l'exécution desdits travaux ;
- ne pas transformer les lieux sans l'accord du bailleur ;
- conserver les quittances, justificatifs des travaux et régularisations de charges pendant tout le cours du bail et 5 ans au-delà.

*

*

*

*

Le majeur protégé est bailleur

*

*

Rappel :

*

L'article 1125-1 du Code civil édicte une prohibition :

*

" Sauf autorisation de justice, il est interdit, à peine de nullité, à quiconque exerce une fonction ou occupe un emploi dans un établissement hébergeant des personnes âgées ou dispensant des soins psychiatriques de se rendre acquéreur d'un bien ou cessionnaire d'un droit appartenant à une personne admise dans l'établissement, non plus que de prendre à bail le logement occupé par cette personne avant son admission dans l'établissement. Pour l'application du présent article, sont réputées personnes interposées, le conjoint, les ascendants et les descendants des personnes auxquelles s'appliquent les interdictions ci-dessus édictées. "

*

*

<p>* Formalités et démarches à accomplir par le gérant *</p>	<p>* avant la conclusion du bail Envisager : <ul style="list-style-type: none"> • les modalités de paiement du loyer compensant la prise en charge de travaux nécessaires qui incomberaient au majeur protégé (article 1720 du Code civil) ; • l'exclusion de la sous-location (article 1721 du Code civil) ; • répartition par moitié des honoraires d'huissier requis pour l'état des lieux. Saisir le juge d'une requête : <ul style="list-style-type: none"> • demander au futur locataire les pièces d'état civil (fiche familiale) , justificatifs de ses revenus et avis d'imposition ; • demander une caution solidaire avec justificatifs de ses ressources. à réception de l'ordonnance du juge des tutelles <ul style="list-style-type: none"> • préciser au locataire d'adresser les loyers ; • envoyer le décompte des sommes à verser au titre du premier loyer et du dépôt de garantie ; • demander à la signature du bail le justificatif de l'assurance locative ; • signer le contrat de bail en deux exemplaires originaux, dont un sera remis au locataire et le second conservé pendant au moins 5 ans après la fin du bail. * après la signature du bail <ul style="list-style-type: none"> • procéder à un état des lieux (cf. fiche état des lieux) ; • demander tous autres justificatifs conformément aux clauses du bail tel que par exemple contrat d'entretien de chaudière et surtout contrat d'assurance ; • établir une quittance de loyer selon la périodicité prévue au bail précisant le montant du loyer, des charges et du droit au bail ; • procéder aux appels de charges et à la régularisation annuelle. *</p>
<p>* Obligations liées à l'occupation locative *</p>	<p>* le gérant est tenu de : <ul style="list-style-type: none"> • délivrer au locataire le logement en bon état d'usage avec les équipements mentionnés au contrat et en bon état de fonctionnement ; • s'assurer du paiement du loyer et des charges au terme convenu ; • assurer au locataire la jouissance paisible des lieux (article 1721 du Code civil) ; • entretenir les locaux en état de servir à l'usage locatif et y faire les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; • ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire qui ne transforment pas la chose louée ; • faire exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes et privatives ; • conserver : <ul style="list-style-type: none"> - pendant 30 ans tous justificatifs des travaux et transformations, des comptes de syndic et procès-verbaux d'assemblée générale ; - pendant 10 ans les documents fiscaux. *</p>

*
*

Le gérant de tutelle peut recourir, après accord du juge, aux services d'un administrateur de biens.

*
*

*

NOTA

En cas de décès du locataire pendant le cours du bail, le gérant de tutelles peut solliciter l'apposition des scellés sur le logement dont le majeur protégé est propriétaire après avoir obtenu l'autorisation du juge des tutelles (décret n°86-951 du 30 juillet 1986).

*

*

*

*

*

2.2 Etat des lieux

*

(article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

L'état des lieux est un **mode de preuve** de l'état du logement ou du local et des équipements.

*

*

Caractéristiques de l'état des lieux

• il n'est pas obligatoire mais **recommandé** pour être joint au contrat de location.

• il est établi **contradictoirement** entre le gérant, le locataire ou le bailleur ;

il est établi sur papier libre mais il est **conseillé d'utiliser un formulaire préétabli** et disponible en librairie ;

• il peut à la demande de l'une des parties être établi par voie d'huissier. Les frais sont supportés par moitié par chacune des parties ;

• Il doit être **réalisé** :
- **à l'entrée** dans les lieux ;
- **à la sortie** des lieux ;

• Il peut être **complété** à la demande du locataire **pendant le premier mois de la période de chauffe** par l'état des éléments de chauffage ;

• Il doit être **précis** car " *s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a été dégradé par vétusté ou force majeure* " article 1730 du Code civil.

*

*

La restitution du logement

• Les frais d'un état des lieux de sortie établi par huissier sont également partagés.

• La comparaison de l'état des lieux établi à l'entrée et à la sortie permet de déterminer les dégradations qui seraient imputables au locataire et par voie de conséquence les frais de remise en état.

• **A défaut d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives.** Il est tenu de les rendre tels. Il doit apporter la preuve contraire (article 1731 du Code civil).

• Pour calculer les frais de remise en état il est tenu compte d'un abattement pour vétusté.

*

*

Exemple de grille de vétusté

* Libellé *	* Franchise *	* Durée de vie maximale *	* Taux de vétusté *
* REVETEMENTS MURAUX *			
Réfection complète · peinture, papiers peints, · faïence murale	* 10 ans	* 7 ans 20 ans	* 14% 8%
* MENUISERIE / SERRURERIE *			
Remplacement menuiserie · porte intérieure · porte placard : l'ensemble	* 2 ans 2 ans	* 40 ans 40 ans	** 2,50% 2,50%
Remplacement serrurerie quincaillerie · serrure porte palière · crémone fenêtre	* * 2 ans 2 ans	* * 20 ans 20 ans	* * 5% 5%
Persiennes · persiennes en PVC ou en bois · persiennes métalliques · volets roulants	* 5 ans 5 ans 3 ans	* 15 ans 20 ans 15 ans	* 8 % 5 % 8%
* PLOMBERIE *			
Remplacement d'appareils sanitaires et compris dépose · lavabo · baignoire · mécanisme de chasse d'eau	* * 5 ans 5 ans 5 ans	* * 25 ans 25 ans 25 ans	* * 4% 4% 4%
Remplacement robinetterie · robinet évier monotrou · robinet de lavabo sur gorge · robinet mélangeur baignoire	* 5 ans 5 ans 5 ans	20 ans 20 ans 20 ans	5% 5% 5%
Réfection de faïence y compris dépose · prix au m2	* * 5 ans	* * 25 ans	* * 4%
Remplacement de tablier de baignoire	* 1 an	* 15 ans	* 7%
Chauffe-eau · gaz · chauffe-eau électrique complet	* 3 ans 3 ans	* 15 ans 15 ans	* 7% 7%
Chauffage · chaudière · convecteurs électriques · radiateurs · organes de réglage du chauffage	* 3 ans 3 ans 5 ans 2 ans	* 15 ans 10 ans 20 ans 10 ans	* 7% 12% 6% 11%

* REVETEMENT DES SOLS *			
Parquet ▪ nettoyage et encaustiquage/m2 ▪ ponçage et vitrification/m2	*	*	*
		-	-
		-	-
Remplacement dalles thermoplastiques ▪ cuisine/m2 ▪ salle de bains/m2	* * 3 ans 3 ans	* * 15 ans 15 ans	* * 7% 7%
Moquette	* 2 ans	* 7 ans	* 18%
Carrelage	* 5 ans	* 25 ans	* 4%

*
*
*

2.3 Charges locatives

*
*

La répartition des charges locatives est fixée par le décret n° 87.713 du 26 août 1987 (cf. annexe 4).

*
*

* Nature des charges *	* Locataire *	* Propriétaire *
antennes	entretien	installation
ascenseurs et monte-charge	entretien	installation et grosses réparations
assurance de l'immeuble	non	oui
chauffage	entretien	grosses réparations
dégorgement des canalisations	non en principe	oui en principe, sauf si responsabilité des occupants peut-être établie
désinsectisation	frais partagés	frais partagés
dératisation	non	oui
droit au bail	oui et représente 2,5 % du loyer	non
* taxe additionnelle au droit au bail	* non	* oui
consommation d'eau compteur, relevé et location	privée et parties communes frais partagés	non frais partagés
consommation d'électricité entretien, éclairage, branchement, installation	privée et parties communes parties communes, non	non non oui
espaces verts	entretien	réfection et installation
extincteurs	non	oui

honoraires du gérant, du syndic	non	oui
gardiens	**	*
• nettoyage des parties communes et sortie des poubelles	oui pour 75 %	oui pour 25 %
• autres	*	*
	non	oui
nettoyage des parties communes par une entreprise extérieure	oui	non
	*	*
peinture des parties communes	non	oui
ravalement	non	oui
tapis et tapis brosse	frais de pose, dépose et entretien	achat et remplacement
taxes et impôts	*	*
• ordures ménagères	oui	non
• taxe de balayage	oui	non
• taxe de voirie	oui	non
• autres impôts fonciers	non	oui
vide-ordures	désinfection	débouchage
ventilation mécanique contrôlée	électricité et petit entretien	gros entretien

*
*
*

2.4 Réparations locatives

*
*

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 entré en vigueur le 30 Août 1987 (**cf. annexe 5**) pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 énumère les réparations locatives incombant au locataire, tels que les travaux d'entretien courant et les menues réparations.

*
*

Il s'agit des réparations suivantes :

*

** Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif *	** a) Jardins privatifs ; b) Auvents, terrasses et marquises ; c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières. *
** Ouvertures intérieures et extérieures.	** a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres ; b) Vitrages ; c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies ; d) Serrures et verrous de sécurité ; e) Grille. * *

** Parties intérieures.	** a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons ; b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol ; c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures. ** **
** Installations de plomberie. *	** a) Canalisations d'eau ; b) Canalisations de gaz ; c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance, vidange ; d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie ; e) Eviers et appareils sanitaires. *
* Equipements d'installations d'électricité. **	* Remplacement de petits équipements. **
** Autres équipements mentionnés au contrat de location. **	** a) Entretien courant et menues réparations des appareils ; b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ; c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ; d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation. **

*
*
*

2.5 Congé délivré pour les baux de droit commun

*

* Forme du congé *	Le congé doit être : • notifié par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). • ou signifié par acte d'huissier
* Délai de préavis	Congé délivré par le locataire • la résiliation peut intervenir à tout moment pendant le cours du bail ; • le locataire doit respecter un préavis de 3 mois ; • la durée du préavis est réduite à 1 mois dans les cas suivants : * - au bénéfice du locataire âgé de plus de 60 ans, dont l'état de santé justifie un changement de domicile (loi n° 90-449 du 31 mai 1990) ; - mutation, perte d'emploi, nouvel emploi. * Congé délivré par le propriétaire • le bailleur doit respecter un préavis de 6 mois ; • le congé doit être justifié : - pour reprise pour lui même ou sa famille ; - pour vente ; - pour motif légitime ou sérieux. *

<p>* Cluses obligatoires du congé délivré par le bailleur</p>	<p>** Le congé doit toujours comporter le motif allégué si le locataire est âgé de plus de 70 ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à 1 fois et ½ le montant annuel du SMIC, le bailleur doit formuler dans le congé une proposition de relogement ; Cette obligation ne s'impose pas si le propriétaire a plus de 60 ans ou que ses ressources annuelles sont inférieures à 1 fois et ½ le montant annuel du SMIC ; · si le bailleur délivre congé aux fins de vente, le congé vaut offre de vente au bénéfice du locataire ; · l'offre est valable pendant 2 ans ; le congé doit à peine de nullité comporter le prix et les conditions de la vente envisagée et reproduire les 4 premiers alinéa de l'article 15 II de la loi de 1989 ; *</p>
<p>* Obligation du locataire pendant le préavis</p>	<p>* le locataire reste redevable du loyer et des charges pendant tout le préavis sauf si : · le logement est occupé par un nouveau locataire avant le terme ; · le congé à été délivré par le propriétaire. Dans ce cas le locataire n'est redevable que du loyer et des charges correspondant à l'occupation effective des lieux. *</p>
<p>* Conséquence *</p>	<p>* · à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation. *</p>

*
*
*

*
NOTA
Le congé délivré par le bailleur qui ne respecte pas les conditions de forme et de fond prescrites, est considéré comme n'étant jamais intervenu et le bail est tacitement reconduit.
*

*
*
*

2.6 Fin du bail (Au terme convenu)

*
*

Frais de remise en état

Le locataire doit maintenir le logement en bon état pendant le cours du bail. Parallèlement à son obligation d'entretien, le locataire doit répondre des dégradations et des pertes survenues dans le logement pendant la durée de la location. Il est présumé responsable des dégâts.

Pour déterminer les dégradations imputables à ce dernier, il convient d'établir une comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie et de prendre en compte l'usure normale des biens et des lieux en se référant à une grille de vétusté (cf. la liste donnée à titre indicatif dans la fiche état des lieux).

*
*

Dépôt de garantie

Le dépôt sert à garantir le bailleur du non respect de certaines obligations par le locataire.

Le dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des deux derniers mois de loyer.

*
*

Article 22 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989.

“ Lorsqu’un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l’exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à 2 mois de loyer en principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d’avance pour une période supérieure à 2 mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l’article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

Il est restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la restitution des clefs par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu’elles soient dûment justifiées.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l’objet d’aucune révision durant l’exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire ”.

Pour les appartements encore soumis à la loi de 1948, l’article 75 autorise un dépôt de garantie de 3 mois de loyers dès lors qu’il est payable par trimestre et à terme échu.

Le propriétaire est en droit de retenir les sommes suivantes :

- celles qui lui restent dues ;
- celles dûment justifiées, dont il pourrait être tenu aux lieu et place du locataire (taxe d’habitation, taxe professionnelle...).
- celles résultant des dégradations dont le locataire est responsable.

Après l’expiration du délai légal et faute de restitution, le locataire peut assigner en paiement devant le tribunal d’instance.

*
*
*

2.7 Libération du logement

La libération peut intervenir en cours de bail ou en fin de bail, être amiable ou judiciaire.

*
*

La libération amiable lorsque le majeur protégé est locataire

<p>* Procédure devant le juge des tutelles *</p>	<p>** Le gérant doit demander la résiliation du bail souscrit au nom du majeur protégé. La requête est accompagnée des pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • inventaire du mobilier ; • certificat médical du médecin traitant attestant d'une impossibilité de retour à domicile si la demande concerne le logement principal (article 490-2 du Code civil). La requête doit préciser la destination envisagée pour le mobilier (vente, garde-meubles, dépôt..). En cas de cession envisagée, la requête peut prévoir des propositions de réemploi du produit de la vente. *</p>
<p>* Démarches à la réception de l'ordonnance</p>	<p>* Vis à vis du bailleur Délivrer un congé au bailleur (cf. fiche congé) en joignant la copie de l'ordonnance. Il convient de tenir compte dans le préavis du délai nécessaire pour libérer le logement, réduit à 1 mois en cas d'hospitalisation définitive. Le gérant doit tout mettre en oeuvre pour permettre que le logement puisse être visité aux fins de relocation : <ul style="list-style-type: none"> • procéder à l'état des lieux (cf. état des lieux), avant la fin du délai de préavis. • restituer les clefs. • demander la restitution du dépôt de garantie, déduction faite des dégradations dont le locataire est responsable. * * Pour libérer le logement : En cas de vente du mobilier le gérant prévient le gardien de l'immeuble de la date de l'enlèvement du mobilier. <ul style="list-style-type: none"> • aux enchères : - le gérant transmet l'ordonnance d'autorisation au commissaire-priseur qui adressera en retour un mandat de vente à signer par le gérant. Il convient pour le gérant d'envisager la cession du mobilier autre que celui vendu aux enchères ainsi que le nettoyage des lieux. • à l'amiable : - Le gérant fait établir des devis auprès du commissaire-priseur et en cas de carence auprès des brocanteurs. - Le brocanteur retenu doit procéder au débarras et au nettoyage de l'appartement. • Consécutives à la libération du logement <ul style="list-style-type: none"> • résilier l'assurance habitation en conservant la responsabilité civile ; • résilier tous les abonnements subsistants (EDF, GDF ...) ; • prévenir la CAF si le majeur protégé bénéficiait d'une allocation logement ; • prévenir le service des admissions de l'hôpital. *</p>

*
*

<p>* NOTA Les souvenirs et autres objets à caractère personnel garnissant le logement principal doivent demeurer à la disposition du majeur protégé le cas échéant par les soins de l'établissement de traitement (article 490-2 du Code civil). Le gérant devra les faire mentionner à l'inventaire. *</p>
--

*
*

Libération amiable lorsque le majeur protégé est bailleur

Sauf mandat de gestion le gérant doit :

- accuser réception du congé qui lui a été délivré ;
- organiser les visites pour la relocation ;
- fixer la date de l'état des lieux de sortie lieux ;
- restituer le dépôt de garantie dans le délai de 2 mois et dans les conditions précisées (cf. V, 2.6).

*
*

Expulsion du locataire

A l'initiative du gérant représentant le majeur protégé propriétaire

A défaut de libération des lieux au terme du préavis ou en cas de manquement du locataire à l'une ou l'autre de ses obligations pendant le cours du bail, le propriétaire peut initier une procédure d'expulsion devant le tribunal d'instance.

Représentant le majeur protégé propriétaire, le gérant doit solliciter l'autorisation préalable du juge des tutelles. Non obligatoire, l'intervention d'un avocat est recommandé au gérant.

Si l'un des biens immobiliers du majeurs protégé se trouve occupé par des " squatters ", il appartient au gérant, dûment autorisé par le juge des tutelles, de recourir aux services d'un avocat et d'agir en expulsion devant le tribunal de grande instance.

*
*

*

NOTA

La loi 98-657 du 29 juillet 1998 a instauré l'obligation d'informer le préfet de la procédure d'expulsion en lui transmettant à peine d'irrecevabilité copie de l'assignation tendant au constat de la résiliation du bail.

*

*
*

A l'initiative du bailleur

La procédure d'expulsion à l'encontre d'un majeur protégé, requiert l'intervention du **gérant qui doit être assigné devant le tribunal d'instance.**

Il est recommandé au gérant de solliciter l'assistance d'un avocat en formulant une aide juridictionnelle si les ressources du majeur sont peu importantes (se renseigner au tribunal de grande instance sur les plafonds).

Si le majeur protégé occupe un logement relevant du parc social, le bailleur doit préalablement à l'assignation, aux fins de constat de résiliation du bail, saisir la section départementale des aides au logement ou la CAF selon le cas, en vue de rechercher les modalités de règlement de la dette locative (article 115 loi 98 - 657 du 29 juillet 1998).

*
*
*

2.8 Bail d'un meublé

*

*
Caractéristiques du bail de meublé
*

<p>* Liberté contractuelle *</p> <p>* Forme du bail *</p> <p>* Durée *</p> <p>* Préavis *</p> <p>* Montant du loyer *</p> <p>* Modalités de paiement *</p> <p>* Etat des lieux *</p>	<p>* * * * verbal ou écrit ; * * * fixée d'un commun accord entre le bailleur, le locataire ou son représentant; * * si aucune durée n'est précisée dans le bail ou si le bail est verbal, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée ; * * si à l'expiration du bail à durée déterminée, le locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé conclu à durée indéterminée ; * * le préavis est déterminé librement si le contrat est à durée indéterminée ; * * lorsque le contrat est conclu pour une durée déterminée, il prend fin de plein droit à l'arrivée du terme sans qu'il soit nécessaire de délivrer un congé et faire connaître les motifs de la reprise ; * * si le préavis n'a pas été déterminé dans le bail, l'article 1736 du Code civil indique qu'il convient alors de se référer aux usages locaux ; * * déterminé librement ; * * le bailleur peut librement décider des modalités de paiement ; * * le gérant de tutelle hospitalier ne peut autoriser des prélèvements automatiques ; * * le bailleur n'est pas tenu de joindre au bail un état des lieux d'entrée " <i>s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire</i> " article 1731 du Code civil. *</p>
<p>* Restrictions à la liberté contractuelle (art 126 de la loi de n° 98-657 du 29/07/1998) *</p>	<p>* Lorsque le bailleur loue de manière habituelle plus de 4 meublés : - les locataires d'un logement principal peuvent exiger un bail écrit d'une durée d'un an reconductible tacitement pour une année ; - en cas de refus, le bailleur doit informer le locataire en motivant sa décision et respecter un préavis de 3 mois ; - le locataire peut résilier le contrat à tout moment moyennant un préavis d'un mois. *</p>
<p>* Conditions relatives au logement *</p>	<p>* * le logement doit être correctement meublé et équipé ; * Il doit comporter suffisamment de meubles et objets mobiliers pour permettre au locataire d'y vivre normalement avec ses seuls effets personnels. *</p>
<p>* Fiscalité *</p>	<p>* * le fisc considère que la location meublée pratiquée à titre habituel constitue une activité commerciale ; * les loyers sont soumis au régime fiscal des bénéficiaires industriels et commerciaux. *</p>

*
*
*

2.9 Bail commercial

*
*

Le bail commercial permet au commerçant d'obtenir la jouissance des locaux dans lesquels il exploite son fonds de commerce et dont il n'est pas propriétaire.

*
*

Dispositions particulières à mettre en œuvre du fait de la tutelle

*

le majeur protégé est locataire d'un bail commercial ou propriétaire exploitant

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

Obligations du gérant

*

article 502 du Code civil :

" Tous les actes passés, postérieurement au jugement d'ouverture de la tutelle, par la personne protégée, seront nuls de droit..... "


Cour d'appel d'Aix en Provence 18 décembre 1997 :

" un commerçant sous tutelle ne peut plus accomplir d'actes de commerce "

Il se déduit de cette définition que le majeur protégé ne peut plus être commerçant car selon l'article 1 du code de commerce. *" Sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle "*.

- **faire cesser l'activité commerciale exercée par le majeur protégé ;**
- saisir le juge des tutelles d'une requête à cette fin (tel que par ex résiliation du bail commercial, sous-location, vente du fonds de commerce, vente du local commercial).

*

<p>** Loyer **</p>	<p>* <ul style="list-style-type: none"> • les parties fixent librement le montant du loyer, la répartition des charges et les modalités de paiement ; • les loyers peuvent être affectés d'une clause d'échelle mobile ; • les loyers non indexés peuvent être révisés tous les trois ans à la demande de l'une des parties. <p>Toute révision des loyers doit suivre une procédure écrite (lettre recommandée, mémoire, délai de réponse) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, pour les sommes excédant plus de 2 termes de loyer (art.24 du décret). <p>*</p> </p>
<p>* La conclusion du bail</p>	<p>* <ul style="list-style-type: none"> • le gérant doit solliciter l'autorisation de signer le bail ; pour le surplus, se référer à la fiche conclusion du bail. </p>
<p>* La durée légale du bail</p>	<p>* <ul style="list-style-type: none"> • La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans (art.3-1 du décret) ; • Les parties peuvent fixer une durée supérieure ; cette durée ne peut être perpétuelle (art.1709 du Code civil). <p><i>N.B. : les baux d'une durée au plus égale à deux ans dérogent aux dispositions du décret de 1953.</i></p> <p>*</p> </p>
<p>* La cession du bail</p>	<p>* <ul style="list-style-type: none"> • Les clauses refusant toute cession sont interdites (art.35-1 du décret) : un commerçant doit pouvoir vendre son fonds de commerce avec tous les éléments nécessaires à la poursuite de l'exploitation ; • Le contrat de bail peut déterminer les conditions de cession : <ul style="list-style-type: none"> - autorisation préalable du propriétaire ; - locataire vendeur garant solidaire du futur locataire... <p>*</p> </p>
<p></p>	<p>* <ul style="list-style-type: none"> • le locataire <ul style="list-style-type: none"> - peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sans avoir à fournir de justifications. Il doit le faire par acte d'huissier dans le délai prévu par l'article 5 du décret (suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance) - il peut résilier le bail à tout moment dans le délai prévu s'il demande à bénéficier de ses droits à la retraite ou de ses droits à pension d'invalidité. • le bailleur peut donner congé au locataire <ul style="list-style-type: none"> - à l'expiration de chaque période triennale s'il désire reconstruire, surélever ou restaurer l'immeuble. (art.3-1 du décret) ; • l'une des parties peut demander la résiliation du bail : <ul style="list-style-type: none"> - si son cocontractant n'exécute pas ses obligations.(art.1184 du C.civ.) ; - la mise en demeure préalable n'est pas obligatoire mais reste recommandée. • les parties d'un commun accord <ul style="list-style-type: none"> - peuvent décider de mettre fin au contrat ; - préciser, par une clause résolutoire insérée dans le contrat, dans quels cas et selon quelles modalités, le bail prendra fin. <p>*</p> </p>

<p>* Le droit au renouvellement</p>	<p>* le droit au renouvellement a un caractère d'ordre public (art.35 du décret) : <ul style="list-style-type: none"> • si le bailleur refuse ce renouvellement : - il doit verser au locataire une indemnité d'éviction ; - le montant de cette indemnité doit tenir compte de la valeur marchande du fonds de commerce disparu, des frais de déménagement, des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur. • le locataire n'a pas droit au renouvellement du bail : - s'il a commis une faute grave ; - si l'immeuble est insalubre ou menace ruine ; - si le propriétaire reprend l'immeuble pour l'habiter, le reconstruire ou le surélever ; - s'il n'est pas dûment inscrit au registre du commerce. <p>*</p> </p>
<p>* La sous-location</p>	<p>* <ul style="list-style-type: none"> • le statut des baux commerciaux interdit la sous-location, sauf si le bailleur y consent ; • le contrat peut prévoir que l'autorisation du propriétaire ne sera pas nécessaire ou, au contraire, que cette autorisation ne pourra intervenir qu'à certaines conditions : • à l'expiration du bail principal entre le bailleur et le preneur, si le bailleur principal a autorisé la sous-location, le sous-locataire bénéficie du droit au renouvellement. <p>*</p> </p>
<p>* Juridiction</p>	<p>* Relève du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, les litiges relatifs à : <ul style="list-style-type: none"> • la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé ; • l'application du décret du 30 septembre 1953 ; • les contestations en matière de baux (décret du 28 décembre 1998). <p>NOTA toutes les actions exercées en vertu du décret de 1953 se prescrivent par 2 ans (art.33 du décret).</p> <p>*</p> </p>

*
*
*