

LA CONVENTION DE JOUISSANCE PRECAIRE D'UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION D'UN MAJEUR PROTEGE

C. Coutant-Lapalus
Maître de conférences en droit privé, HDR, Université de Bourgogne
Membre du laboratoire CREDESPO

PLAN

Introduction

I – La convention de jouissance précaire : une convention en apparence attrayante

A – Une convention vecteur d'équilibre des droits du majeur protégé

La licéité de la convention de jouissance précaire malgré le caractère d'ordre public des dispositions relatives aux baux d'habitation.

Les intérêts de recourir à la convention de jouissance précaire : l'assurance du maintien du cadre de vie tout en garantissant une bonne gestion du patrimoine du majeur protégé.

B – Une convention facilitée dans sa conclusion

La convention de jouissance précaire est un acte d'administration, en vertu du décret du 22 décembre 2008, qui n'obéit à aucune formalité particulière. Une nuance cependant est à apporter lorsque le bien est pris à bail par le majeur protégé, l'accord du propriétaire bailleur est parfois requis.

Une interrogation subsiste : l'accord du majeur protégé est-il nécessaire ?

II – La convention de jouissance précaire : une convention en réalité risquée

A – Un régime juridique encore incertain

La détermination du régime juridique applicable impose de distinguer si le logement constitue la résidence principale de l'occupant ou non. Si le logement est meublé ou non en raison de l'obligation de conserver les meubles meublants.

En présence d'un logement résidence principale de l'occupant, la loi du 6 juillet 1989 ou le régime des locations meublées qui reprend de nombreuses dispositions de la loi du 6 juillet 1989 est-il applicable ? A défaut, faut-il recourir aux dispositions de droit commun des articles 1709 et suivants du Code civil ou ce contrat est-il un contrat innommé régi par la seule volonté des parties ?

B – Une libération des lieux toujours incertaine

Rappel des difficultés liées à tout contrat octroyant un droit de jouissance en cas de volonté de l'occupant de se maintenir dans les lieux sans droit ni titre.

Les limites d'un tel risque en raison de la nécessité de protéger le majeur.

TEXTES :

Article 426 du Code civil : « Le logement de la personne protégée et les meubles dont il est garni, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, sont conservés à la disposition de celle-ci aussi longtemps qu'il est possible.

Le pouvoir d'administrer les biens mentionnés au premier alinéa ne permet que **des conventions de jouissance précaire** qui cessent, malgré toutes dispositions ou stipulations contraires, dès le retour de la personne protégée dans son logement.

S'il devient nécessaire ou s'il est de l'intérêt de la personne protégée qu'il soit disposé des droits relatifs à son logement ou à son mobilier par l'aliénation, la résiliation ou la conclusion d'un bail, l'acte est autorisé par le juge ou par le conseil de famille s'il a été constitué, sans préjudice des formalités que peut requérir la nature des biens. L'avis préalable d'un médecin inscrit sur la liste prévue à l'article 431 est requis si l'acte a pour finalité l'accueil de l'intéressé dans un établissement. Dans tous les cas, les souvenirs, les objets à caractère personnel, ceux indispensables aux personnes handicapées ou destinés aux soins des personnes malades sont gardés à la disposition de l'intéressé, le cas échéant par les soins de l'établissement dans lequel celui-ci est hébergé ».

Article 2 loi du 6 juillet 1989 : « Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Toutefois, elles ne s'appliquent ni aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1. Elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers ».

