

# ATELIER 20

# LE LOGEMENT DES

# PERSONNES VULNÉRABLES

## Réflexes et bonnes pratiques

**INTERVENANTS:**

**Florent MEREAU**, Avocat, Bâtonnier élu du barreau de Lille, Ancien membre du CNB

**Andréa PLUMEL**, Avocat, médiateur référencé CNMA

**Olivier CHOMONO**, Conseiller en gestion de patrimoine, Directeur de La Curatelaire

# PLAN



## 1

### INTRODUCTION: ETAT DES LIEUX

- Capacité vs consentement
- Rappel rapide sur les mesures de protection
- Distinction acte d'administration et acte de disposition

## 2

### QUESTION 1: LE CHOIX DU LIEU DE VIE

- Désaccord sur le choix du lieu de vie
- L'entrée en EPHAD

## 3

### QUESTION 2: COMMENT TROUVER LES RESSOURCES POUR LE FINANCEMENT DU LIEU DE VIE

- Vente du domicile, résiliation du bail, mise en location
- Licenciement du personnel et appel des obligés alimentaires



# 1

Introduction

# ETAT DES LIEUX



# CAPACITÉ VS CONSENTEMENT



# CAPACITÉ ET CONSENTEMENT

**Article 1145 code civil:** « *Toute personne physique peut contracter sauf en cas d'incapacité prévue par la loi* »

→ **CAPACITÉ**

**Article 414-1 code civil:** « *Pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit* »

→ **CONSENTEMENT**

# LES DIFFÉRENTES MESURES DE PROTECTION



# LES PRINCIPES ESSENTIELS

## L'article 428 du Code civil

*« La mesure de protection ne peut être ordonnée par le juge qu'en cas de nécessité et lorsqu'il ne peut être suffisamment pourvu aux intérêts de la personne par l'application des règles de droit commun de la représentation, de celles relatives aux droits et devoirs respectifs des époux et des règles des régimes matrimoniaux, par une autre mesure de protection judiciaire moins contraignante ou par le mandat de protection future conclu par l'intéressé.*

*La mesure est proportionnée et individualisée en fonction du degré d'altération des facultés personnelles de l'intéressé.»*

**➔ Fondement des principes essentiels**



## Toujours revenir aux principes essentiels

- Le majeur a-t-il lui-même organisé sa protection?
- Existe-t-il déjà des dispositions dans la loi qui permettent d'assurer une protection particulière des intérêts du majeur





## Les différentes mesures

- Mesure conventionnelle
- Mesures judiciaires

# LES MESURES DE PROTECTION

## Les mesures de protection

MPF

Habilitation  
familiale

Sauvegarde  
Curatelle  
Tutelle

Protection de la personne  
/  
Protection des biens

# LES DIFFÉRENTS ACTES



# Validité des opérations

## Capacité

Incapacités  
d'exercice

Incapacités de  
défiance

## Consentement

Insanité d'esprit

Vices du  
consentement



# Techniques de protection

Assistance

représentation

# Décret 1484 du 22/12/2008

Actes  
conservatoires

Actes  
d'administration

Actes de  
disposition

Annexe 1 : qualification  
irréfragable

Annexe 2 : présomption de  
qualification

# 2

## LE CHOIX DU LIEU DE VIE

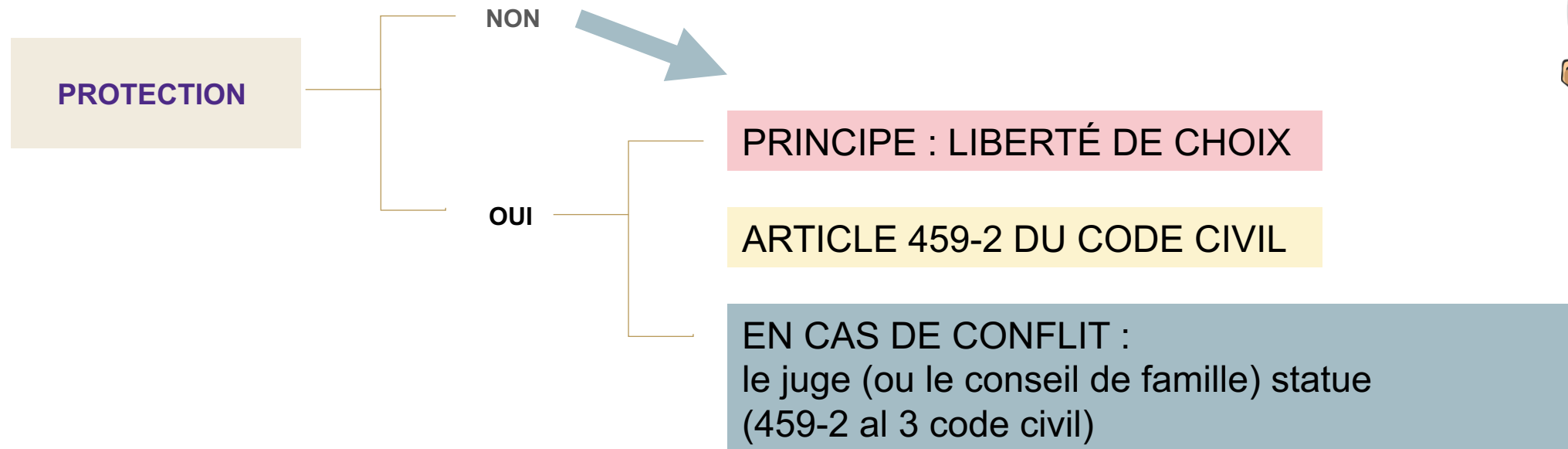


# DÉSACCORD





# EN CAS DE DESACCORD SUR LE LIEU DE VIE



# L'ACCORD



# L'ENTRÉE EN EPHAD

## L'admission en EPHAD

- Majeur sans protection
- Majeur sous protection

# 3

## LE FINANCEMENT DU LIEU DE VIE



# LA PROTECTION DU LOGEMENT

## L'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. Si l'acte a pour finalité l'accueil de l'intéressé dans un établissement, l'avis préalable d'un médecin, n'exerçant pas une fonction ou n'occupant pas un emploi dans cet établissement, est requis. 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. »*

# LA PROTECTION DU LOGEMENT : PRINCIPE

Protection de l'article 426 du code civil

Protection du logement, du mobilier, des objets personnels et des objets indispensables aux soins

Résidence principale

Résidence secondaire

Peu importe le type de protection

# LA PROTECTION DU LOGEMENT : PRINCIPE

## Principe de conservation du lieu de vie

Ce principe vaut même si le majeur est accueilli temporairement ou de manière durable dans un établissement.

**Reflexes à avoir** : Toujours bien vérifier à quel titre le majeur est occupant

# RÉSILIATION DU BAIL





# LA RESILIATION DU BAIL

## Le principe

Autorisation du juge

+

Avis du médecin en cas d'entrée en EPHAD: le médecin précisera si le retour à domicile est possible au regard des connaissances acquises de la médecine et de la science

# LA RÉSILIATION DU BAIL

## Une requête motivée

- Raisons de la demande de résiliation
- Situation personnelle et financière du majeur protégé
- Conditions du relogement du majeur protégé

*Pièces utiles: bail, certificat médical,*

Adjonction possible d'une demande de vente du mobilier

- À motiver (en raison de la résiliation, des faibles ressources, etc.)

*Pièce indispensable: inventaire descriptif et chiffré du mobilier*

# LA VENTE DU LOGEMENT



# LA VENTE DU LOGEMENT

## Le principe

Aliénation  
=  
autorisation du juge

+

Avis du médecin en cas d'entrée en  
EPHAD: le médecin précisera si le retour à  
domicile est possible au regard des  
connaissances acquises de la médecine et  
de la science

# LICENCIEMENT DU PERSONNEL



# LICENCIEMENT DU PERSONNEL

## Convention collective du particulier employeur

Article 12

Rupture

Article 13

Décès du particulier employeur

# APPEL DES OBLIGÉS ALIMENTAIRES



# LES OBLIGÉS

**Fondement** : *article 205 du code civil*

**Subrogation**: *article 132-6 du code de l'action sociale et des familles*

Qui est obligé alimentaire?

L'état de besoin du créancier

Comment y échapper?

Aliments ne s'arrangent pas

La procédure devant le JAF



1

# MERCI À TOUS POUR VOTRE PARTICIPATION À CET ATELIER !





ÉTATS GÉNÉRAUX

DU DROIT DE  
LA FAMILLE &  
DU PATRIMOINE

18<sup>ÈME</sup> ÉDITION