

Mardi 26 octobre 2021
8 heures 30 à 12 heures 30

Note préliminaire :

- Le sujet doit être lu dans son intégralité avant la rédaction de la consultation écrite
- Vous devrez argumenter systématiquement vos réponses par des textes, voire des décisions de jurisprudence.

Monsieur Jean-Dominique WITH-TRY, chef d'entreprise, de nationalité française, né le 3 septembre 1956 à Bondy (93) et demeurant 9, cours Gambetta à Tarbes (65) a fait fortune dans la culture du haricot.

Il a investi une partie de cet argent dans l'immobilier.

Béotien, il a gardé du monde des affaires une certaine rudesse accentuée par une forte personnalité.

Il vient vous entretenir d'un fort désaccord qui l'oppose à Monsieur Eric SANLESOU, né le 2 septembre 1954, et bénéficiaire du RSA. Ce dernier est locataire d'un appartement situé 2, rue du Crotoy 78120 RAMBOUILLET en vertu d'un bail d'habitation non meublé, établi par acte authentique le 23 mai 2016 et prévoyant l'entrée dans les lieux le 25 mai 2016.

Ce bail comporte toutes les mentions et clauses habituelles.

Monsieur WITH-TRY a acheté cet appartement à son précédent propriétaire, Monsieur Doumé LECA, producteur de myrtes à Bastia (Haute-Corse) le 22 avril 2021 avec sa sœur jumelle, Léonie CRICKET, aujourd'hui veuve désargentée et sans revenu, dont le mari a disparu lors du dernier raid Londres-La Bourboule en 1985.

Monsieur WITH-TRY se rappelle que Monsieur LECA avait fait signer un acte de cautionnement à Monsieur Georges FOLLIOU, cousin fortuné toujours domicilié à Mont Saint-Aignan en Seine Maritime lors de la signature du contrat de bail. Il compte bien solliciter ce dernier afin de lui faire régler l'arriéré de loyers.

I -

Il vous interroge sur les caractéristiques, intérêts et limites d'un bail établi sous la forme authentique, de même que l'intérêt et la portée de l'acte de cautionnement consenti par le cousin du locataire.

II -

Monsieur WITH-TRY vous demande s'il peut mettre fin contractuellement à ce bail notarié par un congé, et vous demande si l'âge du locataire mais aussi le sien et celui de sa sœur peuvent avoir un impact sur la fin de la location envisagée.

Une violente altercation a opposé Monsieur WITH-TRY à Monsieur SANLESOU la semaine dernière.

Monsieur WITH-TRY reproche pêle-mêle à Monsieur SANLESOU de toujours payer son loyer en retard, de n'assurer le logement qu'une année sur deux depuis 2016 d'héberger des SDF, d'être membre d'un syndicat ouvrier, de se passionner pour les bébés d'autruche qu'il tente d'élever dans les parties communes de l'immeuble, et de faire des avances grivoises à sa sœur Léonie

III -

Votre client vous informe qu'il a été mis en demeure par un autre copropriétaire de l'immeuble de faire cesser les troubles du locataire et notamment de mettre fin à l'élevage des bébés autruches. Que lui conseillez-vous dans l'immédiat, et ces troubles sont-ils un motif pour mettre fin au bail, comment et par quels moyens ? Par ailleurs peut-il résilier le bail pour d'autres motifs et dans quelles conditions ?

Par ailleurs, Monsieur SANLESOU n'occupe le logement loué que six mois dans l'année, car il dispose d'un pied à terre chez une amie dans le sud de la France, à une adresse aujourd'hui ignorée.

IV -

Votre client vous demande s'il n'est pas possible d'user de l'absence du locataire une partie de l'année pour faire constater l'inoccupation des lieux et user de ce motif pour reprendre le logement.

Il vous demande également quelle serait la solution envisageable si Monsieur SANLESOU s'installait définitivement chez son amie sans donner congé.

Monsieur WITH-TRY vous apprend également que Monsieur SANLESOU a saisi la commission de surendettement de la Banque de France au regard de son endettement et de la faiblesse de ses revenus (RSA). Il vous demande si cette saisine peut contrarier son projet visant à mettre fin au contrat de location.

V.

Votre client vous apprend que son locataire a saisi la Commission de la BDF eu égard à son endettement et à la faiblesse de ses revenus (RSA). Il vous demande si cette saisine peut contrarier son projet de mettre fin à la location. Ce surendettement aura-t-il un impact sur la teneur des obligations de Monsieur FOLLINOT, caution ?