



Bail location donné par tuteur

Par **PierW**, le 11/10/2023 à 08:56

Bonjour

Ma sœur, tutrice de notre mère , a donné à bail un logement appartenant à ma mère à son fils sans demander l'autorisation du juge. Le juge nous dit qu'elle pouvait louer un appartement sans son autorisation. Est-ce exact ? Et si oui pouvait elle en faire bénéficier son fils ? Le bail peut-être annulé ?

Merci

Par **Visiteur**, le 11/10/2023 à 09:09

Bonjour,

un peu de lecture :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2120>

C'est le juge qui autorise les actes de disposition: (Acte qui engage le patrimoine d'une personne, pour le présent ou l'avenir . exemples : vente d'un immeuble, conclusion d'un emprunt, donation). Il entraîne une transmission de droits qui peut diminuer la valeur du patrimoine..

*Les actes d'administration: (Acte de gestion courante. Par exemple : **conclusion d'un bail d'habitation** ou ouverture d'un compte de dépôt. Il s'oppose aux actes de vente, de cession gratuite, de perte ou de destruction.) peuvent être effectués seulement par le tuteur.*

Vous pouvez signaler les faits au juge, qui vérifiera si le bail a été conclu légalement et à un prix du marché.

Par **PierW**, le 13/10/2023 à 03:42

Merci pour votre réponse rapide
J'ai écrit au juge et vous ferai part de sa réponse

Par **janus2fr**, le **13/10/2023** à **07:10**

[quote]

Est-ce exact ? Et si oui pouvait elle en faire bénéficier son fils ? Le bail peut-être annulé ?

[/quote]

Bonjour,

Oui, pas besoin du juge pour signer un bail (acte d'administration).

Le fils peut être un locataire comme un autre à partir du moment où il paie un loyer normal.

Pourquoi voudriez-vous faire annuler ce bail ?

Par **PierW**, le **13/10/2023** à **09:05**

Bonjour

En effet, j'ignorais à quel point un tuteur, même dans la famille, avait un pouvoir absolu. Par contre il me semble que ma soeur, tutrice, aurait dû s'abstenir de louer un appartement à son fils ne serait-ce que par éthique. N'est-ce pas un conflit d'intérêt avéré ?

J'attends la réponse du juge pour savoir si les conditions du bail sont légales et au prix du marché. Mais je ne me fais pas d'illusion, il y a 99% de chances que ce ne soit pas le prix du marché car ce fils a très peu de revenu, il a 40 ans, habitait encore chez sa mère qui n'en pouvant plus n'a pas pu résister à l'aubaine de s'en débarrasser en lui louant cet appartement dans une résidence de luxe à Cannes avec gardien, parc, piscine et terrasse de 30 m² sur une vue mer panoramique exceptionnelle.

Aujourd'hui, étant héritier de ma mère récemment décédée, nous aimerions vendre cet appartement vide. Si il est occupé, il y aura une décote d'au moins 10% et beaucoup plus si le loyer est la moitié du prix du marché avec un locataire qui va abuser de ses droits pour rester.

Voilà pourquoi je voudrais faire annuler ce bail qui, à mon sens, a été pris dans des conditions de conflit d'intérêt.

Merci d'avance

Par **Visiteur**, le **13/10/2023** à **09:10**

Le tuteur n'a pas un "pouvoir absolu", si vous lisez le lien que j'ai fourni vous en verrez les limites.

Consultez un avocat. Vous ne pourrez sans doute pas annuler le bail (on ne met pas une personne dehors pour un abus de ce type), par contre votre soeur peut être condamnée à

vous indemniser de la différence;

Consultez un avocat.

Par **PierW**, le **13/10/2023** à **09:54**

Merci pour votre réponse. Si le pouvoir d'un tuteur n'est pas absolu il lui donne quand même un beaucoup trop grand pouvoir sans consulter la fraterie . Notre histoire le montre bien. Aussi je conseille à toute personne qui serait dans notre cas, de ne jamais accepter de confier la tutelle à un seul membre de sa famille, mais de partager cette responsabilité à plusieurs , pour éviter que celui qui a toute votre confiance ne devienne un tirant grisé par son pouvoir , et avec le risque qu'il tombe sous l'emprise de quelqu'un. Nous avons tous confiance en ma soeur, nous n'avons pas prévu qu'elle tomberait sous l'emprise d'un de ses fils.

Par **janus2fr**, le **13/10/2023** à **10:45**

Il existe des tuteurs professionnels (Mandataires Judiciaires à la Protection des Majeurs)...

Par **PierW**, le **13/10/2023** à **10:47**

Oui en effet, mais c'est pire, une vraie catastrophe.....