



## Gestion batiment agricole d'un parent

-----  
Par LouisD

Bonjour,

je vous contacte car en concertation avec mon père, j'aimerais gérer le bail de location de son hangar, utilisé pour abriter des animaux.

La locatrice a de nombreux retards de paiement et entretien mal, et mon père n'arrive pas à faire respecter ses droits.

Mes journées étant déjà assez remplies j'aimerais pouvoir soutenir mon père sans que cela me prenne trop de temps, aussi je voulais connaître la manière la plus rapide de pouvoir être légalement responsable de ce bien : faut il que mon père me fasse un don, un transfert de bail, une attestation de gestion ou je ne sais quoi ?

Veuillez m'excuser mes connaissances en droit sont à peu près nulles par contre ma mère (séparée de mon père donc ne voulant pas être trop impliquée ) pourra m'épauler.

Merci d'avance :)

PS : je suis étudiant boursier, je voudrais également être certain que si le bâtiment m'appartient je ne perdrais pas mon droit au bourse

-----  
Par Burs

bonjour,

il faut d'abord régler le problème avec la locataire. Commencez par faire valoir le non paiement régulier du loyer. C'est la première cause de rupture d'un bail.

-----  
Par LouisD

Bonjour, merci pour votre réponse. C'est en cours, seulement pour prévenir les prochains problèmes, moi et mon père aimerions que ce soit moi qui ai la "officiellement la main" sur la gestion de ce bien, et c'est ce problème qui est la raison de mon message.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Je suppose que vous voulez parler de la locataire, la locatrice étant la dame qui donne son bien à bail (la bailleresse).

Si votre père vous fait un don, ce ne sera plus son bien mais le vôtre. Il ne sera donc plus bailleur.

Votre père ne peut pas vous "transférer" le bail, cela n'aurait aucun sens.

Il peut vous faire une procuration, vous donnant le pouvoir de le représenter pour certaines démarches.

Attention, bailleur est un métier qui requiert de bien connaître la loi.

Si bâtiment devient votre propriété, les loyers que vous en tirerez seront des revenus. Dans certains cas seuls les revenus des parents ou d'un seul parent sont pris en compte pour la bourse, d'autres fois en prend en compte ceux de l'étudiant.

Ne comptez pas passer "peu de temps" sur l'affaire si la locataire est en difficulté financière ou de mauvaise foi. Si votre

père a besoin de beaucoup d'aide, qu'il s'adresse à un avocat, un notaire ou une agence immobilière.

-----  
Par LouisD

Bonjour,

en effet la locataire pardon. La procuration être préférable au don.

En somme, j'aimerais devenir l'intermédiaire à privilégier pour tous les échanges ayant trait à ce contrat.

Au quotidien, j'aimerais suivre les paiements et envoyer des requêtes si il y a retard dans les loyers ou défauts d'entretien

Si la situation s'envenime, j'aimerais initier les démarches juridiques (mais nous n'en sommes pas encore là)

Est ce que la locataire peut s'opposer à ce que je sois cet interlocuteur privilégié en l'absence de procuration ?

Si oui, que dois je faire pour devenir gestionnaire de bail ? A quel risque potentiel je m'expose ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Est ce que la locataire peut s'opposer à ce que je sois cet interlocuteur privilégié en l'absence de procuration ?

Oui, vous êtes juridiquement un étranger à ce contrat. Elle est en droit de vous demander de vous mêler de vos affaires. Et juridiquement vos actes de "gestionnaire" n'auraient aucune valeur.

Elle restera dans tous les cas en droit de s'adresser à votre père.

Si oui, que dois je faire pour devenir gestionnaire de bail ?

La notion de "gestionnaire de bail" n'existe pas en droit. Si votre père vous signe une procuration, vous serez son mandataire et apte à accomplir à sa place les actes pour lesquels il vous aura donné son pouvoir.

Pour faire de vous son représentant, il suffit à votre père de rédiger une procuration. Il est conseillé d'en envoyer une copie par courrier recommandé à la locataire afin qu'elle sache que vous êtes mandaté, et qu'elle connaisse l'étendue du mandat.

A quel risque potentiel je m'expose ?

A l'égard de la locataire et des tiers, c'est votre père qui restera responsable de vos actes en tant que mandataire. Vous serez responsable de vos éventuelles erreurs à l'égard de votre père. Vous risquez principalement de devoir indemniser votre père si vous lui causez un préjudice.

-----  
Par LouisD

Bonjour, veuillez m'excuser pour le temps de réponse je suis très occupé.

Merci beaucoup pour vos réponses, elles sont très éclairantes.

" vous serez son mandataire et apte à accomplir à sa place les actes pour lesquels il vous aura donné son pouvoir "

Jusqu'ou peut s'étendre ce pouvoir ? Est il à minima applicable pour les actes que j'ai mentionnés précédemment, à savoir être le seul interlocuteur, réclamer les loyers et fermages en cas de retard, transmettre des réclamations ou des rappels en cas de défaut d'entretien ?

Pour faire de vous son représentant, il suffit à votre père de rédiger une procuration.

Pouvez vous m'expliquer dans les grandes lignes comment je dois préparer cette lettre, et à quelles articles de loi me référer ?

Encore merci pour vos réponses, j'espère pouvoir être utile à ce forum à l'avenir.

-----  
Par Isadore

La procuration peut s'étendre à peu près tous les actes que peut accomplir votre père.

Il n'y a aucun article de loi à citer, votre père doit simplement écrire ce qu'il vous autorise à faire en son nom : percevoir les loyers, gérer le bien de manière générale, valider des devis de réparations à sa place, signer un bail... C'est à lui de rédiger le mandat, c'est à dire dans quelles limites il vous autorise à agir à sa place. Il est important que ce soit lui qui l'écrive, il va prendre par avance la responsabilité de vos actes.

En revanche il n'est pas possible d'imposer que vous soyez "le seul interlocuteur". Légalement vous ne serez que le représentant de votre père, vos actes auront la même valeur que si c'était lui qui les avait faits, mais lui seul sera lié par le bail. Donc si un local estime qu'il veut adresser un courrier à votre père, ce sera son droit, charge à votre père de vous le transmettre. De même en cas d'action judiciaire, ce sera votre père qui assignera ou sera assigné.

Vous ne pourrez en aucun cas empêcher le locataire de s'adresser au bailleur si ça lui chante, ni l'obliger à communiquer avec vous.

-----  
Par LouisD

Je vois, dans ce cas nous allons commencer par une procuration et si la locatrice refuse d'échanger avec moi nous étudierons l'option du don. Je vous remercie grandement pour vos réponses, j'ai l'impression d'y voir plus clair maintenant.

Bonne continuation, en espérant ne pas avoir à revenir sur ce forum pour cette affaire !