



Bail commercial signé sous curatelle

Par Aroun75

Validité du bail commercial signé sous curatelle et effet de l'avenant post-curatelle

Bonjour,

J'ai besoin de vos éclairages sur une situation juridique concernant un bail commercial que j'ai signé en août 2018, alors que mon propriétaire était sous curatelle. En 2021, après la levée de sa curatelle, j'ai fait signer un avenant à ce bail. Actuellement, je fais face à un conflit avec ce même propriétaire, influencé par son voisin qui souhaite acheter une partie de la parcelle. En réponse, j'ai reçu une assignation au tribunal où l'avocat du propriétaire conteste la validité du bail initial en raison de la curatelle.

Ma question est la suivante : étant donné que le bail initial a été signé pendant la période de curatelle et qu'un avenant a été signé après la levée de cette curatelle, quelle est la portée juridique de cet avenant ? Peut-il confirmer ou renforcer la validité du bail initial, malgré les circonstances de la signature originale ? Est-ce que le fait d'avoir signé un avenant alors que le propriétaire n'était plus sous curatelle pourrait protéger le bail contre les contestations actuelles ?

Je vous remercie par avance pour vos conseils et votre assistance dans cette affaire qui me cause un grand stress.

Cordialement,

Mr Aroun

Par Nihilscio

Bonjour,

Il aurait été préférable de faire signer cet avenant avant la levée de la curatelle. Cette circonstance ne peut que fragiliser la validité de cet avenant. En principe, dès la levée de la curatelle, le majeur, jusque là protégé, est en principe redevenu pleinement capable de contracter mais le fait qu'il a été placé sous curatelle peu de temps auparavant joue favorablement en sa faveur s'il allègue un vice du consentement. Pourquoi avoir attendu la levée de la curatelle pour proposer un avenant ?

Cet avenant pourrait être considéré comme un acte confirmatif du bail initial sous réserve que, lors de sa conclusion, le signataire ait été en pleine capacité d'y consentir, ce que l'avocat ne manquera de mettre en doute et qui sera apprécié souverainement par le juge.

Par Aroun75

Mais si l'avenant avait été signé avant la levée de la curatelle cela aurait pu que fragilisé mon bail du fait que le propriétaire soit toujours sous curatelle ?

Et pour information bail signé en 08/2018, levée de la curatelle 07/2021 avenant au bail 05/2022, qu'en pensez-vous svp ?

Par TUT03

Bonjour

tous les actes de disposition doivent être cosignés par le majeur protégé et son curateur

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000020017088]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000

020017088[/url]

Par Nihilscio

J'ai supposé que le bail avait été signé par le curateur. Sinon, effectivement, le bail n'a pas été valablement conclu. Quels sont exactement les motifs de contestation donnés par l'avocat ?

Par Aroun75

Il me semble qu'à l'époque je m'étais renseigné auprès d'un avocat qui m'avait informé qu'une personne sous curatelle, peut signer un bail sans l'accord de son tuteur, à condition que celui-ci ne dépasse pas 9 ans. L'avocat demande la nullité du bail du fait qu'il a été signé pendant qu'il était sous curatelle, mais il n'est pas au courant de l'avenant qui a eu lieu bien après la levée des tutelles. Qu'en pensez-vous ?
Merci de votre aide :)

Par TUT03

voir tableau annexe du lien que j'ai indiqué

la conclusion ou le renouvellement d'un bail commercial est un acte de disposition alors qu'un bail de 9 ans au plus est un acte d'administration

le caractère commercial du bail l'emporte sur la durée pour le définir comme acte de disposition

Par Aroun75

Merci de votre réponse, j'ai bien compris qu'un bail commercial est un bail de disposition MAIS est-ce que le fait qu'un avenant signé 1 an après la levée de sa curatelle valide mon bail ? De plus j'ai les quittances de loyers signés et écrits à la main par le propriétaire ?

!!!Merci de votre aide !!!

Par Nihilscio

Vous demandez si un acte dont nous ne savons rien peut confirmer un autre acte dont nous ne savons rien. Peut-être. Ce qui est sûr est que, pour la conclusion d'un bail commercial, l'assistance du curateur est obligatoire et qu'il y a un vice sérieux.

Un autre argument de défense se trouve à l'article 465 du code civil.

Si la personne protégée a accompli seule un acte pour lequel elle aurait dû être assistée, l'acte ne peut être annulé que s'il est établi que la personne protégée a subi un préjudice. Vous reste à faire constater que votre adversaire ne prouve pas avoir subi un préjudice ou à démontrer qu'il n'en a subi aucun.

De toute façon vous avez besoin d'un avocat.