



## Remboursement de caution d'un bail commercial

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Notre association avait un bail commercial pour son siège. Le bail a été signé avec un administrateur de bien qui représente le propriétaire. A la signature nous avons versé un dépôt de garantie de 3000? environ et une caution de 10970? qui devait être initialement gérée par une banque mais que l'administrateur de bien a géré (nous avons signé un document à la signature).

L'immeuble dans lequel se trouve nos bureaux a été victime d'un incendie le 9 février qui s'est déclaré au rez-de-chaussée. Notre local n'a pas été touché mais l'immeuble a été fragilisé. Le 10 février, la Mairie émettait un arrêté de péril imminent interdisant l'accès à l'immeuble.

L'administrateur de bien nous informe par téléphone qu'après passage des experts de l'assurance, il est prévu soit la démolition soit la remise au norme sur une durée importante. Le bail allait donc être résilié et les locataires libérés de toutes leurs obligations financières au jour de l'incendie. Nous avons alors demandé le remboursement du dépôt de garantie, de la caution et de l'avance du loyer trimestriel entre le 1er janvier et le 9 février mais l'administrateur de biens a d'abord exigé de vider les locaux qui ont fait l'objet d'un accès limité et surveillé après sécurisation. Nous avons vidé les locaux le 14 mai. Depuis nous ne cessons de réclamer le remboursement des sommes avancées en vain. Nous avons envoyé un recommandé il y a 10 jours mais toujours pas de réponse.

Nos questionnement sont les suivants :

- Est-ce normal que nous n'ayons eu AUCUNE notification écrite depuis le jour de l'incendie : ni pour nous annoncer la résiliation du bail ni pour nous informer de la suite des évènements ? Tout s'est fait par téléphone.

- L'administrateur de biens a-t-il un délai maximal pour rembourser les cautions et dépôts de garantie ? (pour les baux locatifs nous savons que c'est 2 mois) Quelle est la date référence : le jour de l'incendie ou le jour du déménagement,

- Si nous n'avons toujours pas de réponse dans les prochains jours, quelles sont les procédures pour faire valoir nos droits?

- Est-on en droit de demander des dommages et intérêts pour ce retard sur le remboursement de l'avance de loyers, dépôt et caution.

Cette affaire met en péril la pérennité de notre association.

D'avance merci pour votre réponse,

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

L'administrateur de bien nous informe par téléphone qu'après passage des experts de l'assurance, il est prévu soit la démolition soit la remise au norme sur une durée importante. Le bail allait donc être résilié et les locataires libérés de toutes leurs obligations financières au jour de l'incendie. Nous avons alors demandé le remboursement du dépôt de garantie, de la caution et de l'avance du loyer trimestriel entre le 1er janvier et le 9 février mais l'administrateur de biens a d'abord exigé de vider les locaux qui ont fait l'objet d'un accès limité et surveillé après sécurisation. Nous avons vidé les locaux le 14 mai. Depuis nous ne cessons de réclamer le remboursement des sommes avancées en vain. Nous avons envoyé un recommandé il y a 10 jours mais toujours pas de réponse.

Nos questionnement sont les suivants :

- Est-ce normal que nous n'ayons eu AUCUNE notification écrite depuis le jour de l'incendie : ni pour nous annoncer la résiliation du bail ni pour nous informer de la suite des évènements ? Tout s'est fait par téléphone.

Ce n'est pas vraiment normal puisque le minimum aurait voulu que l'on vous envoie un courrier ne serait-ce que pour confirmer la résiliation du bail. Maintenant, ce genre d'affaire est complexe à gérer sur le terrain et le téléphone est plus pratique compte tenu de sa rapidité. Il ne faut donc pas forcément y voir un mal même si je ne vous cache pas que j'aurai géré les choses autrement.

- L'administrateur de biens a-t-il un délai maximal pour rembourser les cautions et dépôts de garantie ? (pour les baux locatifs nous savons que c'est 2 mois) Quelle est la date référence : le jour de l'incendie ou le jour du déménagement,

La loi n'impose pas de délai minimum comme vous pouvez l'avoir dans les baux locatifs. On parle néanmoins d'un délai raisonnable en principe équivalent aussi à deux mois et dus à compter de la résiliation du bail. Ce n'est donc pas forcément la date de l'incendie qu'il faut prendre en compte même s'il est clair que c'est à cette date que l'on peut clairement considérer le contrat comme résilié au motif de la force majeure.

- Si nous n'avons toujours pas de réponse dans les prochains jours, quelles sont les procédures pour faire valoir nos droits?

Vu que cela fait déjà quelques mois que l'incendie a eu lieu, il serait à mon sens intéressant de prendre un avocat non pas forcément pour engager une procédure mais au moins pour négocier plus facilement et faire pression sur l'administrateur de biens. Une telle solution n'est pas forcément ici très onéreuse et peut en revanche être efficace.

- Est-on en droit de demander des dommages et intérêts pour ce retard sur le remboursement de l'avance de loyers, dépôt et caution.

C'est tout à fait négociable. Personnellement, je demanderai un intérêt au taux légal à compter du délai de deux mois après l'incendie. Cela étant, si la demande n'aboutit pas mais que l'administrateur consent à remettre les fonds rapidement, alors cela ne vaut pas la peine à mon avis de saisir le juge.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Nous venons d'avoir le remboursement du pro-rata du loyer avancé mais il reste la caution et le dépôt de garantie.

Après discussion avec un des responsables il s'avère que les frais engagés pour sécuriser les lieux et tous les frais annexes qui ont suivi le jour de l'incendie ont mis dans le rouge leur trésorerie. Ils viennent de recevoir le remboursement de l'assurance et m'assure désormais que le tout sera réglé la semaine prochaine. ON attend donc de voir si cela se fait effectivement sinon, nous saisirons comme vous le suggérez, un avocat.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour votre réponse. Nous venons d'avoir le remboursement du pro-rata du loyer avancé mais il reste la caution et le dépôt de garantie.

Après discussion avec un des responsables il s'avère que les frais engagés pour sécuriser les lieux et tous les frais annexes qui ont suivi le jour de l'incendie ont mis dans le rouge leur trésorerie. Ils viennent de recevoir le remboursement de l'assurance et m'assure désormais que le tout sera réglé la semaine prochaine. ON attend donc de voir si cela se fait effectivement sinon, nous saisirons comme vous le suggérez, un avocat.

Bien, c'est une bonne nouvelle tout de même. Si vous le désirez, je laisse la discussion ouverte quelques jours au cas où la situation évoluerait.

Très cordialement,

Bon Week-end.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Il semblerait que la chance nous ait souri. La situation est définitivement réglée. Je viens de recevoir ce matin le chèque de la totalité des montants dus. Voilà qui est une bonne nouvelle.

Merci pour votre réponse.  
Cordialement

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Bonjour,

Il semblerait que la chance nous ait souri. La situation est définitivement réglée. Je viens de recevoir ce matin le chèque de la totalité des montants dus. Voilà qui est une bonne nouvelle.

Merci pour votre réponse.

Cordialement

Super, je suis très content pour vous!

Je vous souhaite un bon dimanche et vous dit peut être à bientôt alors.

Très cordialement.