



Bail commercial problème de caution solidaire

Par Visiteur

BONJOUR,

Je suis commerçant (fonds d'optique)j'ai signé en JUILLET 2008 un nouveau bail 3-6-9 - renouvelable. Aujourd'hui je suis en train de vendre mon fonds (pour départ à la retraite) et mon notaire m'a indiqué; et qu'il a ajouté dans l'ACTE DE LA PROMESSE DE VENTE la clause suivante : S'ENGAGER (EN cas de cession à un successeur de son droit au présent bail et de son fonds de commerce) dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des PRENEURS successifs, pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ces conditions ; Il m'a précisé que c'était valable (en cas de décès :

- pour les Héritiers) Suis- je obligé d'accepter cette convention ? y a t-il une autre solution. ,La signature définitive a lieu dans 1 MOIS PAR AVANCE - MERCI.

P.S. Mon notaire m'a proposé de lui écrire pour lui demander que je me "désolidarise " mais peut être sans succès car le propriétaire n'est pas obligé d'accepter.

Par Visiteur

Bonsoir madame,

La clause de garantie solidaire n'est pas obligatoire mais elle est quasiment toujours prévue dans le cadre d'une cession de bail commercial. Si vous demandez au notaire de supprimer cette clause, il y a un risque pour que le bailleur s'oppose à la cession du bail commercial, ce qui vous forcerait à rester dans les lieux encore un moment.

Vous pouvez vous protéger des effets potentiellement très néfastes de cette clause en demandant au locataire de vous fournir des garanties de paiement comme une caution par exemple.

Ainsi, si la caution présente une bonne garantie de solvabilité, il y a de bonnes chances pour que le bailleur accepte, soit de vous désolidariser, soit actionne uniquement la caution en paiement de la dette si jamais il y a un impayé de loyer.

Dans tous les cas, cette clause ne s'appliquera en principe plus après le renouvellement du bail cédé. (CA Paris, 16e ch. A, 6 oct. 1999, Cts Rian-Lamotte c/ Epoux Godingen et Mme Boutboul)

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir,

Merci pour votre réponse .Puis-je vous poser une question supplémentaire ; Si il n'y a pas entente avec le nouveau repreneur au sujet de la caution , à partir de Mars 2009 (date à laquelle il prend possession du magasin si celui-ci

oublie ou ne paye pas son loyer (le 1er de chaque mois - le propriétaire est en droit dès le 5 (du même mois) de me réclamer ledit loyer à la place du repreneur! où je dois attendre une demande par voie de justice. merci D'AVANCE pour votre réponse

Par Visiteur

Bonjour,

Seule une décision judiciaire pourrait vous contraindre à payer. En aucun cas, le bailleur ne pourrait immédiatement

diligenter une saisie du simple fait que le loyer n'a pas été payé. Il faut une décision judiciaire constatant le défaut de paiement des loyers et vous condamnant à payer.

S'agissant d'une clause de "solidarité", vous ne bénéficierez pas en revanche du "principe de discussion". En clair, cela veut dire que le bailleur peut vous attaquer directement sans avoir à rapporter la preuve que le débiteur est insolvable.

Ainsi, si le débiteur ne paie pas, le créancier peut vous assigner devant les tribunaux directement sans même avoir poursuivi le débiteur au préalable.

Bien cordialement,

Je vous souhaite une agréable soirée.

Par Visiteur

Bonjour Merci bcp pour votre réponse :

une précision ; dans votre 1ère réponse vous m'indiquez cette clause " en demandant au locataire de me fournir des garanties de paiement comme caution par exemple " quelle caution je peux lui demander ?
pouvez-vous m'indiquer des exemples ?

Cordialement et bonne journée.

Par Visiteur

Bonjour,

Vous pouvez lui demander de se trouver une caution solidaire (comme quand vous louez un appartement par exemple).
Vous pouvez également demander au locataire de vous fournir une garantie à première demande: Il s'agit d'un système dans lequel une banque verse une certaine somme dès lors que le créancier en fait la demande.

Bien cordialement.