



Responsabilité garant en fin de bail commercial

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis l'unique garant financier dans le cadre d'un bail commercial entre une association 1901 ("théâtre de ***") -dont le bureau est depuis plusieurs années constitué exclusivement d'italiens (Calabre)-et un propriétaire particulier lyonnais -homme d'affaires par ailleurs. Je ne suis pas membre de l'association.

Suite à la dédite du bail un état des lieux a été fait par un organisme extérieur le mois dernier. Il n'y avait pas eu d'état des lieux à l'entrée dans les locaux il y a plus de 10 ans .Le local était déjà à l'époque aménagé en lieu de spectacle après avoir été une...boulangerie!

Le siège de l'association était durant le bail à l'adresse du local-théâtre mais aujourd'hui je n'ai plus de contact avec les membres du bureau ni d'adresses personnelles valides en Italie.

Non satisfait de l'état de lieux effectué le propriétaire réclame maintenant la suppression physique des aménagements effectués et ce dans le cadre d'une remise en état du local pour le rendre conforme à l'usage d'habitation(suppression du plateau scénique etc...)certains de ces éléments préexistaient à la prise du bail mais je n'en ai aucune preuve formelle.En tant que garant suis-je ds l'obligation de faire réaliser et/ou de payer ces travaux, sachant qu'il reste également une dette de loyers antérieure à l'état des lieux qui m'incombe ce dont je conviens naturellement.La régie syndic me transmet les actuelles exigences du propriétaire par voie téléphonique exclusive sans le moindre écrit.

Merci de m'éclairer dans cette obscure affaire. Pou finir je préciserai que je ne suis pas imposable sur le revenu depuis plusieurs années consécutives et domicilié dans un autre département que celui ou se déroule cette affaire.

Bien cordialement

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Votre affaire comporte 3 problèmes.

Le premier est relatif à l'absence d'état des lieux entrant: lorsqu'aucun état des lieux n'est fait, le local est réputé être loué en bon état. Autrement dit lors de l'établissement de l'état des lieux sortant vous devez en toute logique avoir rendu le local en bon état et si tel n'est pas le cas les réparations éventuelles incombent au locataire. Si certains aménagements étaient présent lors de votre entrée dans les lieux ce n'est pas à vous de supporter la charge de leur destruction. Si le plateau scénique était présent à votre entrée, ce n'est pas à vous de le supprimer. La preuve de sa présence est sans doute aisée puisque vous me précisez qu'avant votre installation les locaux étaient aménagés en lieu de spectacle.

Le deuxième est relatif à la dette de loyer et indirectement au paiement des travaux éventuels: vous me dites être garant est ce que cela signifie que vous êtes cautionnaire? Quelle est la nature de votre cautionnement? Solidaire ou simple?

Enfin le troisième problème est lié à votre absence d'imposition sur le revenu: cela ne signifia pas nécessairement que vous êtes sans revenu et quand bien même cela serait le cas, le propriétaire peut exiger de vous le paiement des dettes.

Cordialement

Par Visiteur

Bravo pour la rapidité de votre réponse.

-Pour le premier problème voilà qui me satisfait pleinement

- pour la question de la caution je pense être caution solidaire

- pour le règlement de la dette (loyers impayés à ce jour) puis-je demander et obtenir un échéancier en me prévalent de l'article L 331-2 du Code de la Consommation relatif au minimum de ressources)sachant que mon seul revenu mensuel est la perception d'un revenu locatif de l'ordre de 600 ? mensuels) et si oui faut-il recourir à une procédure de

recouvrement par Huissier ou bien par un dispositif d'aide juridique sur Lyon.

Merci de me communiquer ces précisions

Bien cordialement

Marc Dufour

Par Visiteur

Bonjour,

Étant donné que vous êtes caution solidaire, cela signifie que le créancier est libre de vous poursuivre plutôt que le débiteur. Je pense que dans votre cas, il s'est retourné contre vous car comme vous me l'aviez précisé, le débiteur semble difficile à contacter.

Concernant votre requête: avez vous dans un premier temps demandé à votre créancier un échelonnement de vos dettes?

Si vous ne pouvez faire face au paiement de votre dette vous pouvez poser un dossier auprès de la commission de surendettement. Toutefois, sachez qu'une difficulté passagère est insuffisante pour être surendetté.

Outre les difficultés présentes, la commission prend en compte les difficultés prévisibles auxquelles la personne pourrait être confrontée ultérieurement.

Afin de saisir la commission vous devez vous adresser à la succursale de la Banque de France du département, la plus proche de votre domicile et vous procurer un dossier de "déclaration de surendettement" et le remplir en l'accompagnant, éventuellement, d'une lettre de saisine de la commission expliquant les causes du surendettement.

Cordialement

Par Visiteur

Merci pour tout. Je vais tenter un échéancier raisonnablement compatible avec mes revenus auprès du syndic-regie immobilière...et leur demander -cela me semble préférable, non?- par écrit la nature des travaux requis puisque cette demande n'a été que téléphonique à ce jour et que le tout intervient après l'état des lieux de sortie (on ne sait jamais!)

Par Visiteur

Je pense effectivement que c'est ce que vous avez de mieux à faire.

Tous mes encouragements pour vos démarches.