Bail commercial + dépôt de garantie

Par audifre

Dans le cadre de la cession de septembre 2019 sous seing prive de 100% des parts de la société locataire des Locaux Commerciaux détenus par une SCI , le transport du DEPOT DE GARANTIE pour la sûreté duquel une CAUTION BANCAIRE avait été acceptée du cédant par la SCI, n'a pas suivi le contrat de bail transmis au cessionnaire.

Elle semble avoir été oubliée...pour des motifs dont j'ignore tout, sinon que le cédant et le cessionnaire sont incapables d'en justifier à ce jour.

Précisions Utiles:

- La SCI n'a pas été invitée au jour de la signature de la Cession

- La SCI a demandé en juin 2020 copie de la dite Cession au notaire rédacteur qui n'a pas donné suite, prétextant du caractère confidentiel de l'acte de CESSION

- La SCI a réclamé justificatif de ce Dépôt de Garantie à ses locataires en juin 2022 qui ont répondu qu'ils ne trouvaient pas trace de ce dépôt de garantie dans les documents qui leur avaient été remis par le notaire et le vendeur (ancien locataire SCI)

- Le cédant interrogé verbalement s'est défaussé sur le Notaire et le Cessionnaire

- Le notaire interroge par LR AR en janvier dernier n'a toujours pas répondu

Trois questions découlent de cette situation:

1- Le NOTAIRE a t il obligation de fournir cette information essentielle pour le bailleur propriétaire et dans l'affirmative comment l'y contraindre

2- S'il se révèle que le DEPOT DE GARANTIE formellement relate dans les clauses du bail n'a pas suivi ou ete reconstitue lors de la CESSION de 2019 celle ci peut-elle être frappée de nullité

3- L'absence de DEPOT DE GARANTIE conformément aux clauses du Bail en cours peut il être retenu comme un motif valable de refus de renouvellement du dit bail

Par avance mes remerciements à ceux qui pourront m'aider quant à la voie juridique la mieux appropriée et la plus expéditive pour régler ce problème, hors toute logique des clauses du contrat de bail qui nous lie à un locataire par ailleurs peu soucieux de ses obligations financières les plus ordinaires ...

Bonne journée à ceux qui auront eu la patience de me lire ;

AUDIFRE

Par Nihilscio

Bonjour,

1. Non. Le notaire rédacteur n'a d'obligation de délivrer des copies qu'aux parties à l'acte.

2. Les droits et obligations du locataire cédant sont transmises au locataire cessionnaire du simple fait de la cession du bail.

3. Non, ce n'est probablement pas un motif suffisant. De toute façon, vous ne pouvez prétendre une absence de dépôt

de garantie puisque vous avez obtenu une garantie bancaire et que vous n'avez pas reçu de la banque l'autorisation d'y mettre fin. Il faudrait commencer par interroger la banque.

Par audifre

3. Non, ce n'est probablement pas un motif suffisant. De toute façon, vous ne pouvez prétendre une absence de dépôt de garantie puisque vous avez obtenu une garantie bancaire et que vous n'avez pas reçu de la banque l'autorisation d'y mettre fin. Il faudrait commencer par interroger la banque

Bonjour NIHILSCIO,

Je vous remercie de votre réponse.

Je vous suis sur vos deux premiers avis qui évacuent donc les questions concernées .

En revanche sur le point de la caution bancaire: après de nombreuses investigations auprès de la banque et interrogations des principaux intéressés, la caution consentie en juin 2000 au précédent locataire des murs lors de l'achat du fonds semble n'avoir pas suivi la cession de 2019 sous seing privé au sujet de laquelle le notaire ne m'a adressé qu'une lettre informative de pure forme.

Je suis dans l'incapacité d'en établir la preuve et m'ètonne que le notaire qui a reçu l'acte se refuse à me confirmer si elle a bien été réitérée au cessionnaire.

Si ce dépôt de garantie et l'éventuelle caution dont elle est assortie existent encore je suis dans l'incapacité de les actionner.

Merci encore de votre intervention
Bien sincèrement
Audifre

Par Nihilscio

Vous ne pouvez pas l'actionner mais vous pouvez demander au locataire soit de vous verser un dépôt de garantie soit de vous justifier d'une caution bancaire. C'est tout simplement une clause du bail. Vous êtes en droit d'exiger qu'elle soit exécutée et le locataire, qui est le débiteur de l'obligation, doit l'exécuter ou justifier qu'il a accompli son obligation. Si cela ne se règle pas à l'amiable, cela peut se régler devant le tribunal.

Il ne faut pas perdre de temps parce que la cession date de 2019. Le délai de prescription, qui est de cinq ans, sera bientôt écoulé.

Par audifre

Je vous remercie NIHILSCIO,

Je pense que je vais en effet actionner ce procédé pour régler concrètement le sujet avec l'aide d'un Avocat ou d'un Notaire.

Je veux m'assurer que les choses soient faites dans les formes et délais nécessaires, étant dépourvu de la moindre compétence juridique.

Je vous emprunterai probablement quelques lignes pour leur expliquer synthétiquement mon affaire et leur éviter mes délayages inutiles :)

Avec mes remerciements renouvelés
Bien sincèrement à vous
Didier