



Suite de votre réponse bail

Par Visiteur

Merci pour la rapidité de votre réponse.

Autre question, relative aux conditions du bail initial signé en date du 31 mai 1999.

Concerne le CAUTIONNEMENT, voici l'article tel qu'écrit dans le bail :

Madame Castro gérante de la sarl Absynthe production, intervenant aux présentes, déclare, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, se porter personnellement et garante et caution conjointement et solidairement avec la société Preneuse de toutes les charges et conditions des présentes, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements et ce à concurrence d'un montant égal à TROIS ANS DU LOYER COURANT ET DES CHARGES, tels qu'ils seront fixés à l'époque de la mise en oeuvre éventuelles des présentes. En conséquence, Madame Castro répondra à titre personnel de tous loyers, charges, indemnités d'occupation, dégradations locatives ou tous autres faits et charges en principal, intérêts et frais y compris frais éventuels de procédure, dont la société Preneuse serait redevable à l'encontre du bailleur en exécution des présentes. Madame Castro déclare expressément renoncer au bénéfice de la discussion et de la division, tant avec le cautionné qu'avec tout coobligé, ainsi qu'aux dispositions des Articles 2077 et 2039 du Code Civil.

VOICI LE TEXTE QUE LE BAILLEUR LUI A FAIT ECRIRE EN MANUSCRIT ET SIGNE :

"Bon pour caution solidaire pour le paiement des loyers éventuellement révisés, des dégradations et réparations locatives, et des frais éventuels de procédure, ces obligations résultant du bail dont un exemplaire m'a été remis, et en parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation contractée, pour une durée DE NEUF ANNES ET A CONCURRENCE DE TROIS ANS DU LOYER COURANT ET CHARGES.

Question par rapport au bail et à la tacite reconduction de celui-ci qui est considéré à durée indéterminée, selon l'article L145-9 du Code de Commerce,

Quelle est la durée de la caution (extinction), dans ce cas là, quand nous allons donner congés avec le préavis de 6 mois ?

Merci et courtoisement

Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Effectivement à la lecture des deux clauses (celle contenue dans le bail et celle rédigée à la main), des contradictions apparaissent.

En effet, dans la première clause la caution s'engage pour un bail de 9 ans et son renouvellement et dans la seconde, elle s'engage uniquement pour une durée de 9 années.

Il est très délicat de prévoir quelle clause prédomine sur l'autre. A priori il s'agirait quand même davantage de la mention manuscrite.

En tout état de cause, la caution prendra fin avec le bail lequel se stoppera du fait de votre départ.

Donc deux solutions: soit l'engagement de la caution s'arrêterait au terme des 9 premières années et il n'y a donc à l'heure actuelle aucun cautionnement sur votre bail, ce qui semble être le plus probable, soit la caution prendra fin à votre départ.

Je reste à votre entière disposition.

Cordialement

Par Visiteur

Merci de nouveau pour la rapidité de vos réponses.

Nous ne manquerons de vous interroger d'ici peu concernant une régularisation annuelle de charges élevées pour laquelle nous attendons une réponse du syndic.

Nous gardons en mémoire votre site.

Avec nos respects, cher Maître.

Par Visiteur

Merci Monsieur pour vos propos et la confiance que vous nous accordez.

Nous restons à votre entière disposition.

Bien cordialement