



## Résiliation bail commercial association

Par **tleM**, le 15/01/2015 à 16:30

Bonjour,

Mon association a signé un bail commercial, il y a deux ans. Aujourd'hui, elle ne peut plus s'acquitter du loyer et souhaite résilier le bail (ce que le propriétaire refuse). Sachant que l'association est du domaine culturel, qu'elle ne relève pas du registre du commerce et que le bailleur ne lui a pas proposé d'autres baux (comme le bail professionnel), le contrat illicite par définition devient-il caduque. Mon association peut-elle partir ?

Merci pour votre aide.

Par **Juriste74**, le 15/01/2015 à 17:05

Bonjour,

Pouvez-vous nous indiquer quelle est l'activité exacte de votre association et à quoi vous sert les locaux pris à "bail commercial" ?

La jurisprudence n'est pas aussi tranchée sur la question de la soumission des baux d'associations au statut des baux commerciaux... même si l'ensemble de la jurisprudence est plutôt sévère sur la question, il n'est pas impossible que votre association ait valablement conclu un bail commercial, dès lors que le bail écrit comporte une manifestation univoque de votre volonté et de celle du bailleur d'être soumis au statut des baux commerciaux.

Par **tlem**, le **15/01/2015** à **18:42**

Bonsoir,

Merci de votre réactivité.

L'association est une association de théâtre. Elle anime des cours de théâtre pour ses adhérents dans le local.

Désignation du bien loué

Un local aménagé à usage de local artisanal

#### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de : création, production et distribution de spectacles vivants, et animation d'ateliers culturels.

Il ne s'agit pas d'un local recevant du public. Les accès seront limités aux seuls adhérents de l'association.

Toutefois, le "Preneur" peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

Merci.

Par **Juriste74**, le **16/01/2015** à **10:31**

Bonjour,

Je fais suite à vos précisions.

Votre sujet est plutôt compliqué juridiquement, puisque la loi et la jurisprudence restent floues sur la matière.

Cependant, au regard de la rédaction maladroite des quelques clauses citées, je me doute que ce bail n'a pas été rédigé par un professionnel du droit (je ne vois en effet pas en quoi votre local pourrait être "artisanal"). Mais arrêtez moi si je me trompe.

En ce sens, je peux supposer que le reste du bail n'est pas aussi rigoureux qu'il devrait être pour le soumettre conventionnellement au statut des baux commerciaux de manière claire et univoque.

Cependant, si votre association dispense des cours de théâtre comme le ferait une école de théâtre (scolarité organisée, professeurs titulaires de diplômes adéquats, présentation d'examens, etc), votre bail pourrait être automatiquement soumis au statut des baux commerciaux par application de l'article L.145-2 du Code de commerce ci-dessous.

[citation]Article L145-2 du Code de commerce

I.-Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également :

1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des établissements d'enseignement ;

[/citation]

Dès lors, si tel est le cas, il sera difficile de contester que votre bail n'est pas un bail commercial.

Dans le cas contraire, votre bail sera un bail "simple". Mais cela ne le rend pas nul ou caduque pour autant...

Votre bailleur et vous-même avez accepté et signé ce bail. Certaines clauses pourraient donc être considérées comme valables notamment celles sur le loyer ou les modalités de résiliation du bail (tout dépend de la manière dont il est rédigé).

Pouvez-vous nous donner les clauses relatifs à la durée et à la résiliation du bail ?

Par **tlem**, le **16/01/2015 à 12:47**

Bonjour,

Nous ne sommes pas reconnus comme une école. Nous sommes plutôt des animateurs. Je vous copie le bail (j'ai retiré l'adresse et les noms du preneur et du bailleur). Merci du temps que vous nous donnez.

Il a été convenu de RATIFIER LES PRESENTES contenant BAIL COMMERCIAL.  
BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont désignation suit :

et

la

2

DESIGNATION

(...) comprenant divers bâtiments à usage professionnel en nature de dépôts, garages, ateliers, magasins et bureaux,

Terrain autour en nature de sol et cours, voieries et espaces verts,(.)

Désignation du bien loué

Un local aménagé à usage de local artisanal figurant sur le plan de masse annexé aux présentes après mention et désigné sous la référence lot 78, ainsi que la jouissance d'une place de parking privative au droit du local objet des présentes.

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013, pour se terminer le 31 mars 2022.

, Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins

six mois avant la fin de la période triennale.

#### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de : création, production et distribution de spectacles vivants, et animation d'ateliers culturels.

Il ne s'agit pas d'un local recevant du public. Les accès seront limités aux seuls adhérents de l'association.

Toutefois, le "Preneur" peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

3

#### CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Le "Preneur" a pris les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

Un état des lieux pourra être dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du "Preneur" aux frais de ce dernier et à son initiative, directement entre elles ou par ministère d'Huissier. A défaut de cet état, le "Preneur" sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier, le tout tels que définies par l'article 606 du Code Civil Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Pren.eur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures, nettoyer les façades, les toitures et les menuiseries.

Le "preneu/" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence

- GARNISSEMENT. - Le "Preneu/", garnira et tiendra conStamment garnis les lieux toués dbblets rnobitiers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS. - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Dès à présent, le "Preneur" pourra effectuer à ses frais les travaux d'installation et d'aménagement nécessités par son exploitation, sous réserve qu'il ne soit pas touché à la structure des lieux loués.

- MISES AUX NORMES - Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le "preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le

local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

D'autre part, le "Preneur" fera son affaire personnelle de la réglementation applicable aux établissements recevant du public sans recours contre le "Bailleur".

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneu", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité en ce compris les installations de climatisation, les alarmes, les huisseries, et de façon générale tous les immeubles par destination. Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneu" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

4

- TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

- JOUISSANCE DES LIEUX. - Le "Preneur" devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" pourra faire entrer et entreposer les marchandises nécessaires à son exploitation, à condition pour celles d'entre elles présentant quelques risques que ce soit, de prendre toutes les précautions en matière de sécurité.

- EXPLOITATION.- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

- ENSEIGNES.- Le bailleur apposera à ses frais sur la façade du local des enseignes en rapport direct avec l'activité du preneur, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires éventuelles.  
.IMPOTS, CHARGES

1") - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2") - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges, notamment : - la taxe foncière et les taxes municipales afférentes au bien loué pour la

somme forfaitaire de TROIS CENTS QUATRE VINGT CINQ EUROS (385 EUR) par an; lesdites taxes étant payables courant octobre de chaque année ; - la quote-part des charges d'entretien du village loué pour la somme forfaitaire de TROIS CENTS TRENTE QUATRE VINGT SEPT (387 EUR) par an; lesdites taxes étant payables courant octobre de chaque année ;

3") - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'ensemble de ces charges feront l'objet d'une régularisation annuelle, le "Bailleur" s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

5

#### . ASSURANCES.

Le Preneur devra faire assurer dès la signature des présentes, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre le recours des voisins, le bris de glaces, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes par la production une fois par an au bailleur à la date anniversaire du présent contrat d'une attestation de son assureur et pour la première fois ce jour ainsi que le reconnaît le bailleur.

Il devra également souscrire une police couvrant sa responsabilité civile.

Le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur une note de couverture émanant de ses assureurs, pour chacun des risques énoncés ci-dessus, à première demande du Bailleur.

Il s'engage à avertir le Bailleur de tout sinistre, quant bien même il n'en résulterait pour l'immeuble aucun dégât apparent.

Le Bailleur s'engage de son côté à assurer l'immeuble dans le cadre d'une police multirisques (valeur de reconstruction à neuf), et à justifier de cette assurance par la remise au Preneur d'une note de couverture émanant de ses assureurs.

D'une manière générale, le Bailleur et le Preneur s'obligent réciproquement à se communiquer l'ensemble des polices d'assurance couvrant les lieux objet des présentes.

Le Bailleur et ses assurances, renoncent à tous recours envers le Preneur et ses assureurs qui s'engagent eux, à titre de réciprocité à renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le Preneur s'engage à porter à la connaissance de son assureur l'intégralité des dispositions de cet article.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du "Bailleur" sous peine de nullité des cession ou sous-location consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou souslocataire

pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et souslocataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

6

. VISITE DES LIEUX..

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- neSffUnOru OeS I-1 . - Le "Preneur/"

rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux " complémentaire " dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son

accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et ce à compter de la date d'expiration du bail.

NEANT

CLAUSE DE NON.CONCURRENCE

7

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) en cas de trouble apporté à la jouissance du "Preneur" par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du "Bailleur", le "Preneur" devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le "Bailleur".
- e) en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le "Bailleur" n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code civil.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEPT MILLE HUIT CENT EUROS (7.800 euros) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de SIX CENT CINQUANTE EUROS (650.00 euros).

Ce loyer sera payable d'avance le premier de chaque mois ET pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2013.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et



suiuants du Code de commerce.

#### INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1") Le montant du loyer initial ;

2") L'indice ayant servi à établir ce montant :

8

3") Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 3ème trimestre de l'année 2012, qui s'est élevé à 1648 points. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

L'indexation se fera à la date de parution de l'indice.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

#### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" a remis au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une Somme de MILLE QUATRE CENTS CINQUANTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT CENTS (1 454.80 €) à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

9

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

#### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le local étant loué à une association Loi 1901, le bailleur déclare ne pas vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée.

#### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans /es conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans /es conditions et se/on /es modalités prévues à l'article 3-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou

le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. >

#### PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

#### CAUTIONNEMENT

Pour garantir au "Bailleur" ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

10

Intervient aux présentes Sous la dénomination " la caution " à l'effet de :

- déclarer avoir parfaite connaissance des présentes par la lecture complète effectuée par le Notaire soussigné, et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par ledit Notaire ;
  - déclarer en conséquence se rendre et constituer caution solidaire du "Preneur" envers le "Bailleur" ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail ;
  - déclarer renoncer expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
  - déclarer qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants-droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.
- Cet engagement vaut pour la durée des présentes au profit du "Preneur", leur reconduction tacite ou leur renouvellement.

#### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le "Bailleur" déclare qu'il n'existe pas d'amiante dans les lieux loués.

#### LUTTE CONTRE LES XYLOPHAGES

Le Bailleur informe le de l'obligation qui lui est faite de déclarer au la présence de xylophages (termites, vrillettes, etc.) dans l'immeuble. Le traitement contre les xylophages fait partie de l'entretien du local à la charge du > sauf s'il s'agit de parties communes.

Le propriétaire de l'immeuble déclare que les lieux loués comportent des composants à base de bois ; et déclare qu'il n'a connaissance d'aucune activité de termites eVou de vrillettes sur les éléments structurels au moment de l'entrée en jouissance du (ce jour).

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle

remise en état des locaux.

11

## DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit:

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ; - qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la

confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ELECTION DE DOMICILE

Par **alterego**, le **16/01/2015 à 15:01**

Bonjour,

Vous n'avez pas été forcée. Pourquoi culpabiliser le propriétaire alors que vous avez eu un comportement fautif en concluant ce bail ?

**"Illicite"** caractérise un acte qui est prohibé par la Loi ou par une disposition réglementaire. .

Vous pourrez donner congé à l'expiration de la période triennale, ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la dite période. En l'espèce, **au moins six mois avant le 31 mars 2016**.

Vous ne pouvez pas attendre jusque là, l'association connaît des difficultés financières, elle est en cessation de paiement, vous avez alors l'obligation de faire une déclaration, auprès du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel elle a son siège, dans les 15 jours.

Le propriétaire ne s'opposera plus à la résiliation.

Cordialement

Par **tlem**, le **16/01/2015 à 15:13**

Bonjour Alterego,

Ne vous inquiétez pour le propriétaire. Il a des dizaines de locaux et il n'éprouve aucun sentiment de culpabilité.

Voici un texte que j'ai trouvé (je vous en donne une partie) qui va à l'encontre de votre argument comme quoi nous saurions fautif puisque nous avons signé. Quant à la loi, le bailleur doit proposer le bail commercial en dernier recours à une association qui n'est pas inscrite dans le registre du commerce.

Cordialement

Pour la soumission au régime des baux commerciaux, la jurisprudence oscille encore entre une conception "rigoureuse" (exigence d'une stipulation expresse) ou "libérale" (simple preuve de la volonté de cette soumission). Cette dernière conception, qui est la position actuelle de la Cour de Cassation, s'avère particulièrement préjudiciable pour le secteur associatif. En effet, la pratique révèle que bon nombre d'associations se croient le plus souvent tenues par le régime du bail commercial (et notamment par l'impossibilité pour elles de mettre un terme à leur bail avant une durée de trois ans) alors même que leur volonté initiale n'était pas de se placer dans un tel dispositif contraignant (Résiliation triennale, 3, 6 ou 9 ans).

Or, si la plupart d'entre vous ont effectivement paraphé au nom de l'association un contrat de bail commercial, un tel engagement ne saurait pour autant démontrer la manifestation d'un consentement libre et éclairé. Peu au fait des choses, les dirigeants associatifs se voient très souvent proposer, par des professionnels peu scrupuleux, le contrat de bail commercial comme la seule alternative à la situation propre du groupement qu'ils représentent.

Cette soumission volontaire au statut des baux commerciaux est d'autant moins pertinente qu'elle supporte une limite qu'il convient de rappeler. En effet, l'adoption d'un tel statut n'est licite que si elle n'est pas réalisée pour faire échec à un autre statut d'ordre public. En d'autres termes, vous devez vérifier au préalable si les conditions requises pour bénéficier d'un autre régime juridique ne sont pas remplies par votre association avant même d'adopter une telle solution.

Par **Juriste74**, le **16/01/2015 à 15:58**

Bonjour,

Je vous remercie pour la copie du bail. Néanmoins, je vous invite à supprimer les noms, prénoms, date de naissance et coordonnées de votre caution... (v. clause CAUTIONNEMENT).

Ce que alterego tentait de vous expliquer, c'est que, votre association a volontairement signé ce bail. En droit, il n'existe pas de faute à conclure un contrat. Cependant, il semble que vous l'avez valablement signé (à moins qu'il n'y ait pas de signatures et paraphes sur le bail ?).

Vous contestez aujourd'hui la qualité de "bail commercial", ce qui est possible... toutefois, cela ne rend pas le bail nul ou illicite pour autant. Pour le rendre nul, il faudrait :

- Soit que vous puissiez avoir droit, de par la loi, à un autre statut impératif (et malheureusement il n'en n'existe pas à ma connaissance...);

- Soit que vous arriviez à prouver que votre consentement a été vicié (vous avez été trompé ou manipulé par le Bailleur, etc... ce qui là encore risque d'être compliqué à prouver).

Si votre association est effectivement en très grandes difficultés financières au regard de ses comptes, vous devez saisir le TGI aux fins de faire prononcer la liquidation judiciaire de votre association (c'est une obligation légale). Il faudra parallèlement avertir les services préfectoraux (bureau des associations).

Si votre association n'est pas en état de cessation de paiements, la solution serait de convoquer une AG pour dissoudre votre association. Ce qui rendra caduque le bail puisqu'il n'aura plus d'objet selon moi.

Pouvez toutefois nous dire qui a signé ce bail exactement ? Est-ce bien le nom de l'association qui figure en en-tête ou est-ce juste le nom de son Président ? Y-a-t-il le cachet de l'association ? La signature de son Président ? La "caution" a-t-elle également signé ce bail en son nom personnel ?

Par **alterego**, le **16/01/2015 à 16:10**

Je ne m'inquiète aucunement pour le propriétaire qui n'a aucune raison de se sentir coupable. Qu'il ait plusieurs locaux n'est d'aucun intérêt, ce qui ne semble pas être le cas pour vous. Sinon pourquoi en faire état.

La charge est trop importante pour l'association ou celle-ci n'est plus solvable, quittez les lieux ou procédez comme je vous l'ai écrit.

Si vous le faites, doute qu'il la traîne en justice si elle n'a qu'une "main devant et qu'une main derrière".

Vous semblez avoir du caractère, c'est une qualité, montrez lui.

Par **tlem**, le **16/01/2015 à 16:13**

Bonjour,

Le bailleur, une SCI et notre président ont signé le bail commercial. Sans apposer le cachet. Pour la caution, le nom du président apparaît mais en tant que représentant de l'association.

Pourtant, en relisant le bail, je ne vois pas qu'il est précisé en tant que président ou en nom propre. Et cela m'inquiète.

J'ajoute que nous avons le droit à un bail professionnel dont on n'avait pas connaissance.

Pour info, nous avons depuis un nouveau président.

Merci.

Par **tleM**, le **16/01/2015** à **16:24**

Merci Alterego pour vos conseils.

Malheureusement ou heureusement, nous sommes en difficulté financière pour autant être non solvable. Ce qui nous inquiète, c'est que loyer devient trop lourd et que nous craignons de ne plus pouvoir payer les salaires.

Pouvez-vous me préciser l'expression n'a qu'une "main devant et qu'une main derrière". Je ne la connais pas.

Ce que j'ai compris, c'est que vous nous conseillez de partir et que vous pensez que le propriétaire ne va pas nous poursuivre ?

Cordialement.

Par **Juriste74**, le **16/01/2015** à **17:12**

Le bail professionnel n'est pas un statut qui s'impose aux locaux gérés par des associations. Il n'est pas d'ordre public.

Mais vous auriez effectivement pu CHOISIR de vous soumettre à un tel statut.

Toutefois, ça n'aurait rien changé à votre situation puisque vous auriez quand même dû respecter un préavis de six mois...

[citation][s]**Article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986** [/s]

Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.

Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

**Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux [s]en respectant un délai de préavis de six mois[/s].**

Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Les parties peuvent déroger au présent article dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L. 145-2 du code de commerce.[/citation]

Vous avez deux solutions :

- Quitter les lieux en notifiant votre départ au Bailleur et prier pour qu'il ne vous poursuive pas en justice pour vous réclamer les loyers de la période de préavis (solution déconseillée) ;
- Mettre votre association sous "protection de la justice" en demandant l'ouverture d'une procédure collective (sauvegarde, redressement ou liquidation).

Par **alterego**, le **16/01/2015** à **17:14**

Si votre association est viable et qu'elle peut échapper à des difficultés financière, j'en suis et en serai heureux pour vous et pour elle.

"Avoir une main devant, une main derrière", se dit quand on est démuni, sans argent, que l'on ne possède rien. C'est la raison pour laquelle "je doute qu'il la traîne en justice".

Je ne vous conseille pas de partir si vous avez la possibilité de l'éviter.

Vous savez que les loyers commerciaux sont augmentés en fonction de l'indice du coût de la construction. Vous pouvez donc vérifier la régularité des augmentations.

Cordialement

Par **tlem**, le **16/01/2015** à **20:19**

Merci pour votre aide Juriste74 et Alterego, merci d'avoir pris le temps de nous lire.

Cordialement

Par **moisse**, le **17/01/2015** à **11:07**

ATTENTION:

[citation] Pour la caution, le nom du président apparaît mais en tant que représentant de l'association.

[/citation]

Et puis quoi encore ?

Si le Président s'est porté caution, c'est à titre personnel, et le bailleur va simplement lui demander de se substituer au locataire défaillant pour le paiement des loyers à échoir.



Par **tem**, le **17/01/2015** à **20:37**

Bonsoir Juriste74, bonsoir Alterego, bonsoir Moisse,

Je reviens vers vous parce nous venons de nous apercevoir d'une erreur d'écriture sur le bail et nous nous disons que cela peut jouer en notre faveur puisqu'une fois l'URSSAF nous a beaucoup embêté avec ça.

Juste avant, je souhaite répondre amicalement à Moisse. "Et puis quoi encore ?". Ce qui vous semble évident Moisse, ne l'est pas pour nous. Et ce qu'il nous semble évident dans notre domaine, ne le serait certainement pas pour vous : "Si le Président s'est porté caution, c'est à titre personnel". Étant présent à la signature en tant que directeur, je peux vous affirmer que le bailleur n'a jamais précisé que c'était à titre personnel qu'il se portait garant, mais bien en tant que représentant officiel de l'association. Il se peut qu'il ne maîtrise pas lui-même les clauses du bail et qu'il ait fait du papier-coller. Dans le cas contraire, il est malhonnête.

La raison sociale de notre association inscrite sur le bail est erronée (incomplète). Cela suffit-il à remettre en cause la validité du bail commercial ? La surface louée est inférieure à celle inscrite sur le bail. L'association n'est pas inscrite au registre du commerce.

Merci à vous.

Par **moisse**, le **18/01/2015** à **09:32**

Bonjour et bon dimanche,

[citation]Si le Président s'est porté caution, c'est à titre personnel'. Étant présent à la signature en tant que directeur, je peux vous affirmer que le bailleur n'a jamais précisé que c'était à titre personnel qu'il se portait garant, mais bien en tant que représentant officiel de l'association.[/citation]

Réfléchissez 2 secondes: Comment voulez-vous que l'association se porte caution d'elle-même ?

Si le nom du Prédisant figure en toutes lettres, qu'il soit président ou médecin ou pompier ne sont que des qualités, mais son identité est bien déterminée sans ambiguïté.

[citation]La raison sociale de notre association inscrite sur le bail est erronée (incomplète).[/citation]

Est-ce que cela peut porter un doute sur les parties en présence à la convention ?

Non, alors inutile de se forger de faux espoirs, du genre une contravention routière n'est pas valide si le gendarme n'a pas de gants blancs.

Par **tem**, le **18/01/2015** à **11:28**

Bonjour Moisse,

Merci pour votre réponse.

Je vous assure que je réfléchis, même plus de "deux secondes", mal assurément.

Je suis étonné que vous vous arrêtiez sur ces points qui sont de faux espoirs et pas aux autres qui restent flous.

Infos pris sur assistant-juristique :

Le locataire doit être un commerçant inscrit au registre du commerce et des sociétés (ce n'est pas notre cas), ou un artisan inscrit au répertoire des métiers (ce n'est pas notre cas).  
L'adresse du fonds exploité sera celle du local pris à bail.

Si le locataire a créé une entreprise individuelle (ce n'est pas notre cas), il signera le bail en son nom personnel. S'il a créé une société (ce n'est pas notre cas), il signera le bail en qualité de représentant de la société ou au nom et pour le compte de la société, si celle-ci n'est pas encore immatriculée lors de la signature du bail.

Je réfléchis "deux secondes" : on a signé volontairement. Oui mais : "la soumission au statut des baux commerciaux, souvent proposée aux associations, n'est licite que si un autre régime n'est pas applicable (bail d'habitation ou bail professionnel, en fonction de l'usage qu'elles font du local)". C'est notre cas.

Que pouvez-vous nous dire à ce sujet ?

Très cordialement.

Par **alterego**, le **18/01/2015 à 16:23**

Bonjour,

Sauf erreur, "**Infos pris sur assistant-juristique**" ne dit pas exactement ce que vous écrivez. Il porte à votre connaissance "**les alternatives au bail commercial pour les associations loi 1901**"

Mettre en cause le propriétaire ne me semble pas pertinent si, à l'époque, vous avez été mal informée ou si vous avez pris des engagements sans chercher à l'être ou si vous avez fait une mauvaise lecture de l'information.

Quant au caractère licite du bail, il n'incombait pas au bailleur de vérifier si l'association réaliserait ou non des actes de commerce. C'est à l'association, à vous son représentant, qu'il appartenait de définir le type de bail qui lui était applicable, particulièrement si elle savait qu'elle ne serait jamais amenée à exercer d'acte de commerce ou qu'elle y renoncerait.

Ne serait-ce pas le problème qui se pose à l'association qui vous a amené à découvrir et à citer l'avant-dernier alinéa de votre réponse d'11h.28 ?

On est tenté de penser que l'association a été créée sans l'assistance d'un Conseil mais plutôt à l'aide de lectures ça et là, voire d'un "y a qu'à".

Le propriétaire disposait d'un bail commercial, il vous l'a proposé, vous l'avez accepté mais en

aucun cas il ne vous a forcée.

Point de vue très personnel.

Cordialement

Par **moisse**, le **18/01/2015** à **17:19**

Bonsoir,

Hello @tlem

[citation]Je suis étonné que vous vous arrêtiez sur ces points qui sont de faux espoirs et pas aux autres qui restent flous.

[/citation]

Ce point a fait l'objet de nombreux développements dans cette conversation, je ne me suis arrêté qu'à l'étape de la "caution".

C'est là dessus que j'ai voulu attirer votre attention, la souscription d'en engagement cautionné en général sans bénéfice de discussion et de division n'est pas un acte signé à la légère.

Par **tlem**, le **23/01/2015** à **13:22**

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous. Vous allez penser que je suis obsédé ou têtu (peut-être parce que je suis basque), mais une phrase dans la clause cautionnement m'interpelle :

- déclarer avoir parfaite connaissance des présentes par la lecture complète effectuée par le Notaire soussigné, et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par ledit Notaire.

Je ne vois sur le bail aucun notaire cité, et évidemment aucun notaire ne nous a lu d'avertissement...

Cela libère-t-il la caution ?

En vous remerciant.

Par **Juriste74**, le **23/01/2015** à **15:46**

Bonjour,

Votre bail a semble-t-il été copié depuis un modèle d'acte notarié...

Mais ce n'est pas parce qu'un notaire n'est pas intervenu que votre bail commercial est nul.

Le recours au notaire n'est pas obligatoire.

Quand bien même une ligne dans un contrat est complètement illogique, cela ne rend pas le reste du contrat de bail ou de cautionnement nul.

Si vous doutez des avis qui vous ont été donnés sur ce forum, vous pouvez éventuellement vous rapprocher de la Maison de la Justice et du Droit de votre ressort, où des consultations gratuites d'avocats ont lieu. Ils trouveront peut être une solution à votre problème avec les pièces sous les yeux.

Par **moisse**, le **23/01/2015** à **16:19**

Bonsoir,

[citation]Je ne vois sur le bail aucun notaire cité, et évidemment aucun notaire ne nous a lu d'avertissement...

Cela libère-t-il la caution ?

[/citation]

Un défaut d'information peut être soulevé, sans garantie de prospérité.

Le juge va vérifier que les mentions manuscrites requises sont bien présentes et si tel est le cas, validera l'engagement.

Par **Juriste74**, le **23/01/2015** à **17:22**

[citation]Un défaut d'information peut être soulevé, sans garantie de prospérité.[/citation]

Je précise que pour annuler l'acte de cautionnement sur la base d'un défaut d'information, il faudrait prouver :

- 1) Que la loi impose au bailleur commercial de délivrer cette information ou cette mise en garde (je doute que cela existe...) ;
- 2) Que ce défaut d'information ait entraîné un vice de consentement c'est-à-dire que sans cette mise en garde, le président n'aurait pas signé.

[citation]Le juge va vérifier que les mentions manuscrites requises sont bien présentes et si tel est le cas, validera l'engagement.[/citation]

Les "mentions manuscrites" de base sont :

- La signature de la caution ;
- La mention écrite du signataire de la somme en toutes lettres et en chiffres.

Par **moisse**, le **23/01/2015** à **19:13**

Je suis assez de votre avis, mais un juge peut noter un déséquilibre entre un bailleur aguerri et un bénévole. Par ailleurs si la mention n'indique pas l'absence de clause relative à la discussion et à la division, le bailleur devra d'abord poursuivre en recouvrement l'association avant d'attirer la caution.

Par **tle**m, le **24/01/2015** à **01:37**

Bonsoir Moisse, bonsoir Juriste74,

En aucun cas, je doute de vos avis Juriste74. C'est un coup de projecteur que je mettais sur un point que je n'avais pas vu sur le moment. Je n'avais même pas réalisé que le président s'était engagé personnellement. Lui non plus d'ailleurs.

En tous cas, Moisse et Juriste74, je vous remercie sincèrement pour vos conseils.

Je vais m'appuyer sur eux pour tenter d'obtenir une résiliation amiable avec le propriétaire.

Bien à vous.