



Credit bail remboursé par la vente de l'immeuble

Par **BITON Lionel**, le **23/06/2018** à **16:33**

un contrat de crédit bail immobilier (CBI) a été résilié suite à un défaut de paiement du crédit preneur.

Le crédit bailleur a vendu le local quelques mois plus tard à un tiers.

Le prix de vente est supérieur au financement initial (1,4 M€) et la banque, crédit-bailleur, réalise une forte plus-value, de l'ordre de 1M€.

Par cette vente, les échéances du crédit bail sont bien entendu largement remboursées, en ce compris les échéances impayées avant résiliation.

Néanmoins, le crédit bailleur réclame l'indemnité de résiliation et appelle la caution en paiement du montant garanti.

Il me semble avoir vu une décision judiciaire estimant que le CBI ayant été de fait honoré, il n'y avait pas lieu de montant supplémentaire. Merci de vos avis tant sur l'indemnité de résiliation que sur la mise en cause de la caution

Bonjour,

Les formules de politesse telles que "bonjour" et "merci" sont obligatoires sur ce forum !

Merci.

Par **Visiteur**, le **23/06/2018** à **21:45**

SALUER EST UNE BONNE PRATIQUE EN VIGUEUR SUR CE SITE

Bonjour,

La caution garante d'un crédit bail cédé reste garante des loyers échus antérieurement à la cession...

Par **BITON Lionel**, le **27/06/2018** à **10:57**

Merci de votre réponse.

C'est bien le cas qui nous occupe. La vente a permis de payer les loyers échus et a généré une plus value.

De ce fait, la mise en jeu de la caution semble superfétatoire puisque le préjudice est intégralement réparé.

On pourrait être limite de l'enrichissement sans cause, le Crédit-Bailleur n'ayant pas vocation à être propriétaire immobilier mais organisme financier se rémunérant sur la marge contractuelle par rapport au taux appliqué.

Je laisse ces observations à vos analyses. Bien cordialement

Par **BITON Lionel**, le **27/06/2018** à **10:58**

Merci de votre réponse.

C'est bien le cas qui nous occupe. La vente a permis de payer les loyers échus et a généré une plus value.

De ce fait, la mise en jeu de la caution semble superfétatoire puisque le préjudice est intégralement réparé.

On pourrait être limite de l'enrichissement sans cause, le Crédit-Bailleur n'ayant pas vocation à être propriétaire immobilier mais organisme financier se rémunérant sur la marge contractuelle par rapport au taux appliqué.

Je laisse ces observations à vos analyses. Bien cordialement