



14ème législature

Question N° : 1892	De M. Yannick Favennec (Union des démocrates et indépendants - Mayenne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Artisanat, commerce et tourisme
Rubrique > baux	Tête d'analyse > baux commerciaux	Analyse > cession. paiement des loyers. garanties. réglementation.
Question publiée au JO le : 31/07/2012 Réponse publiée au JO le : 15/01/2013 page : 409 Date de changement d'attribution : 30/10/2012		

Texte de la question

M. Yannick Favennec attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conséquences d'une cession de bail commercial avec clause de garantie solidaire. La majorité des baux commerciaux comporte une clause de solidarité visant à offrir au bailleur une protection très étendue en cas de cessions successives. Cette garantie, qui peut s'entendre comme un engagement de codébiteur solidaire, lie le cédant à son successeur, notamment quant au paiement du loyer. Cette clause ne tient que pour la durée du bail en cours, soit neuf ans, sauf dispositions contractuelles contraires. Toutefois, en cas de reconduction tacite du bail dans les conditions posées à l'article L. 145-9 du code de commerce, la Cour de cassation a dernièrement considéré que, sauf volonté contraire, cette tacite reconduction prolonge d'autant la clause de garantie solidaire (Cass., 3e civ., 7 février 2007). Ainsi, outre le renforcement nécessaire de l'information des parties lors de la conclusion de baux commerciaux, et malgré les limites qui peuvent être contractuellement posées, il lui demande s'il ne convient pas d'opérer, lors d'une cession de bail commercial, une mainlevée automatique de cet engagement de garantie solidaire. À défaut, n'est-il pas envisageable de lui substituer une sûreté pesant sur le nouveau locataire afin de dégager totalement l'ancien locataire de toute obligation. En effet, une telle clause, dont les conséquences ne sont pas nécessairement précisées lors de la conclusion du bail, peut avoir de lourdes répercussions financières tant pour le cédant que pour son conjoint et ses descendants.

Texte de la réponse

La clause contractuelle dite « clause de garantie solidaire » est la clause par laquelle le bailleur et le commerçant locataire conviennent qu'une éventuelle cession du bail comportera la garantie solidaire du cédant à raison des actes du cessionnaire. Ainsi, en cas de non-paiement du loyer ou des charges par le nouveau locataire, le bailleur aura le choix de poursuivre aussi bien le nouveau locataire débiteur que le locataire cédant. Il s'agit ici d'une simple clause contractuelle, par conséquent acceptée par les parties à l'acte. En effet, une telle clause dans le contrat de bail se justifie par le fait qu'un bailleur qui, à la suite de la cession du bail commercial, aura des relations contractuelles, souvent prolongées dans le temps, avec un cocontractant qu'il n'a pas toujours choisi, doit s'entourer auparavant de toutes les garanties nécessaires. Pour cette raison la validité de cette clause contractuelle a été reconnue de longue date par la jurisprudence (Cass. Com 16 février 1959). Une « mainlevée automatique » de cet engagement de garantie solidaire, outre qu'elle remettrait en cause le pouvoir d'appréciation des parties au bail, présenterait des risques pour le bailleur. C'est pourquoi la cour de cassation, dans un arrêt du 7 février 2007, a d'ailleurs confirmé la validité de la clause de garantie solidaire dans le cas de la reconduction tacite du bail commercial. Dans l'état actuel



du droit, rien n'interdit à un cédant de faire peser une sùreté sur le nouveau locataire. Substituer obligatoirement à cette garantie une sùreté pesant sur le nouveau locataire présenterait plusieurs inconvénients. Tout d'abord, son remplacement par une sùreté à l'initiative du cédant s'imposant au nouveau locataire commerçant reviendrait à remettre en cause le principe de liberté contractuelle toujours préférable en matière de bail commercial. De plus, les acteurs concernés, et notamment les commerçants et artisans ou les organisations les représentant n'ont, à ce jour, pas formulé de demande tendant à remettre en cause la clause de garantie solidaire dans le bail commercial pour la remplacer par un autre dispositif. Il n'est donc pas envisagé pour le moment par les pouvoirs publics d'interdire la clause de garantie solidaire ou d'instaurer une sùreté pesant sur le nouveau locataire en cas de cession de bail commercial.