

Caution bancaire et bail commercial : Mode d'emploi

Description

La caution bancaire, ou cautionnement bancaire, est souvent exigée par le bailleur avant de signer un [bail commercial](#). Elle permet en effet d'offrir une garantie optimale au bailleur en cas de défaillance du futur locataire. Cependant, la caution bancaire présente également des inconvénients qu'il convient de prendre en considération.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

À quoi sert une caution bancaire dans le cadre de la conclusion d'un bail commercial ?

Le principe du cautionnement dans les baux commerciaux

Le cautionnement, en général, est consacré par [l'article 2288 du Code Civil](#). D'après la lettre de cet article, la caution est une personne qui décide de se porter garante pour le débiteur et de payer sa dette envers son créancier si celui-ci ne la satisfait pas lui-même.

Attention ! Ne confondez pas, par abus de langage, [caution et dépôt de garantie](#). Tandis que la caution est une personne qui se porte garante pour le locataire, le [dépôt de garantie pendant un bail commercial](#) correspond à une somme versée par le locataire avant son entrée dans le logement. Il en est de même pour l'[hypothèque](#), qui peut également constituer une garantie pour le bailleur.

Le contrat de cautionnement est un contrat dit accessoire. Il est toujours lié au contrat dit principal (ici, le contrat de bail commercial par exemple).

La caution est notamment utilisée car elle permet au bailleur d'offrir une garantie non négligeable en cas de [loyers impayés que ce soit pour un bail commercial](#) classique ou pour la [location commerciale d'un terrain nu](#). En principe, toute personne, physique ou morale, peut se porter caution pour le locataire. Il convient néanmoins de s'assurer de sa propre solvabilité avant d'accepter de se porter caution.

Caution bancaire et bail commercial : définition

Dans certaines situations, le bailleur peut exiger du locataire l'obtention d'une [caution bancaire de location](#). Dans ce cas, le locataire doit verser une certaine somme d'argent sur un compte bloqué, qui correspond généralement au montant de plusieurs mois de loyers. En cas de défaillance du locataire, le bailleur pourra alors demander de plein droit le déblocage des fonds auprès de l'établissement bancaire concerné.

Zoom : La demande d'une caution bancaire peut être indiquée au sein du contrat de bail. Les parties doivent donc le rédiger avec soin. C'est pourquoi, LegalPlace vous propose [un modèle de bail commercial](#), à personnaliser. Grâce à un questionnaire à remplir en ligne, des clauses spécifiques à votre situation seront automatiquement ajoutées au contrat.

La caution bancaire est très avantageuse pour le bailleur car elle lui permet de récupérer quasi-immédiatement les sommes qui lui sont dues.

Attention ! Aucun cautionnement, caution bancaire incluse, ne peut être demandé de la part du bailleur si celui-ci a déjà souscrit une [assurance de garantie contre les loyers impayés](#). Le cas échéant, l'acte de cautionnement ne produira aucun effet juridique et sera réputé nul.

Aucune réglementation n'encadre les exigences du propriétaire-bailleur avant la conclusion du contrat de bail commercial. C'est pourquoi, celui-ci est entièrement libre de choisir locataire et d'exiger une caution bancaire.

Comment obtenir une caution bancaire pour un bail commercial ?

Pour obtenir une caution bancaire dans le cadre d'un bail commercial, il convient, de façon évidente, de **faire appel à un établissement bancaire**. Devant celui-ci, le débiteur, c'est-à-dire le futur locataire, devra justifier d'un projet d'exploitation de fonds

de commerce viable afin que la caution bancaire lui soit accordée. Des garanties supplémentaires peuvent être demandées par la banque.

Attention ! Renseignez-vous bien avant de vous adresser à des établissements bancaires pour obtenir une caution bancaire. En effet, certains établissements ne pratiquent pas ou plus ce mécanisme juridique.

Il faut faire particulièrement attention s'il s'agit d'une [sous-location du bail commercial](#).

Lorsqu'une banque accepte votre demande de caution bancaire, vous devez déposer une somme d'argent correspondant à plusieurs mois de loyer sur un compte bloqué. Il est à noter que des frais supplémentaires sont engendrés par la caution bancaire. Ces frais correspondent à la mise en place de la garantie, la conservation de la somme ainsi que le transfert d'argent au bailleur en cas d'impayés. Le montant de ces frais sont variables d'un établissement bancaire à un autre.

Caution bancaire simple ou solidaire du bail commercial : quelles différences ?

Comme tout acte de cautionnement, **la caution bancaire du bail commercial peut être simple ou [solidaire](#)**.

S'il s'agit d'une caution simple, le bailleur devra au préalable engager toutes les actions en justice possibles contre le locataire avant de demander le déblocage de la somme auprès de l'établissement bancaire. La caution simple répond en effet au mécanisme du **bénéfice de discussion**. Ce n'est que si ces actions échouent que le bailleur pourra faire jouer la caution bancaire.

En revanche, dans le cadre d'une caution bancaire solidaire, le bailleur peut immédiatement s'adresser à l'établissement bancaire, dès le premier impayé, pour débloquer la somme versée par le locataire avant son entrée dans le logement. La caution bancaire solidaire implique la renonciation totale de l'établissement bancaire au bénéfice de discussion.

Caution bancaire du bail commercial : conditions de fond et de forme

Comme vu précédemment, la caution bancaire peut être exigée de la part du bailleur afin de se prémunir contre tout risque d'impayés du locataire. Toutefois, le

cautionnement bancaire n'est pas un acte anodin.

Il doit, tout d'abord, être obligatoirement **formalisé par écrit**. Le document, appelé acte de cautionnement, constitue un acte à part qui sera annexé au bail. Que la caution bancaire soit simple ou solidaire, cette mention doit apparaître dans l'acte de cautionnement.

Attention ! En absence de mention spécifique, la caution bancaire est considérée, par défaut, comme une caution simple.

Pratique de la caution bancaire dans le bail commercial : jurisprudence

La caution bancaire connaît aujourd'hui un phénomène paradoxal en ce qui concerne les baux commerciaux. D'une part, elle est de plus en plus exigée par les bailleurs. Il s'agit en effet d'une des garanties les plus efficaces grâce à la solvabilité des établissements bancaires. Le bailleur peut, de surcroît, obtenir rapidement les sommes qui lui sont dues en cas de défaillance du locataire.

Toutefois, en pratique, la caution bancaire est difficile à mettre en œuvre. De plus en plus d'établissements bancaires refusent d'exécuter leur engagement de caution.

À ce propos, la jurisprudence est constante. Lorsque la résistance opposée par la caution à son engagement ne repose sur aucun motif légitime, elle est considérée comme de mauvaise foi. L'établissement bancaire peut alors être condamné au versement de dommages et intérêts.

Bon à savoir : Le simple refus du débiteur à la mise en œuvre de la caution bancaire ne peut constituer en aucun cas un motif légitime d'opposition.

Les alternatives à la caution bancaire du bail commercial

La caution bancaire présente l'avantage d'offrir une garantie non négligeable pour le propriétaire-bailleur. Toutefois, elle s'avère contraignante pour le locataire qui ne dispose pas forcément des ressources nécessaires pour bloquer une telle somme d'argent à la banque. Par ailleurs, beaucoup d'établissements bancaires refusent aujourd'hui cette pratique. Il peut donc être très difficile de trouver une banque se

portant caution pour un bail commercial.

Néanmoins, il existe d'autres dispositifs pour permettre au bailleur de s'offrir une garantie juridique optimale en cas de défaillance du locataire. Il s'agit notamment :

- **du dépôt de garantie** : en matière de baux commerciaux, [le montant du dépôt de garantie](#) est librement fixé par les cocontractants ;
- **du cautionnement simple ou solidaire** : cet acte ressemble à la caution bancaire, à l'exception du fait que la personne qui se porte caution pour le locataire n'est pas un établissement bancaire mais un tiers, personne physique ou morale, appelé garant. En cas d'impayés, le bailleur pourra alors se retourner contre le garant pour réclamer son dû. Cette pratique existe également pour [les baux à usage d'habitation](#).