

Caution solidaire et bail commercial : droits et obligations

Description

Le bail commercial prévoit dans la majorité des cas une caution solidaire. La caution solidaire est une clause au travers de laquelle un preneur s'engage, auprès du bailleur, à se porter garant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement du loyer et pour l'exécution des obligations présentes dans le bail.

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 !

[Modèle de bail commercial](#)

L'acte de cautionnement solidaire dans un bail commercial

L'acte au travers duquel une personne s'oblige auprès d'un créancier à exécuter l'obligation d'un débiteur si ce dernier n'y satisfait pas est appelé le cautionnement. Il est défini à [l'article 2288 du Code civil](#). Le cautionnement est généralement demandé par un bailleur afin de garantir le versement des loyers et le respect d'obligations contractuelles définies dans le bail de location. La caution est différente de la garantie autonome, qui est une autre garantie par laquelle le garant s'oblige, par rapport à la dette d'un tiers, à verser une somme soit dès la première demande, soit selon les modalités convenues entre les cocontractants.

De manière plus particulière au bail commercial, il n'existe aucune disposition réglementaire qui interdit au bailleur de demander des garanties financières au locataire afin d'assurer le paiement des loyers. L'apport d'un cautionnement bancaire par le locataire est d'ailleurs, généralement, une condition déterminante du contrat de location. Plus précisément, le [cautionnement d'un bail commercial](#) constitue une sûreté réelle soumise à différents régimes en fonction qu'elle porte sur un bien mobilier corporel, un bien mobilier incorporel ou un immeuble.

En particulier, la caution solidaire est différente de la caution simple. Dans le cas de la caution simple, il n'est possible de faire appel à la caution qu'en cas d'insolvabilité du

locataire. En revanche, dans le cas de la caution solidaire, il est possible de faire appel à la caution dès le premier euro de [loyer impayé](#). Vous pouvez, par ailleurs, télécharger un modèle de [caution solidaire](#).

Attention ! Par abus de langage, veillez à ne pas confondre caution solidaire et [bail solidaire](#).

Le bail commercial

Le bail commercial correspond à un contrat de location visant des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce. Il s'agit d'un contrat dont le régime prévoit un droit au renouvellement du bail pour le locataire. De la même manière, il apparaît nécessaire de mettre en lumière que, bien que le montant initial du loyer soit libre, les révisions sont, quant à elles, encadrées. En principe, le bail commercial a une durée qui ne peut pas être inférieure à 9 ans comme le dispose [l'article 145-4 du code de commerce](#). Toutefois, il apparaît particulièrement nécessaire de mettre en lumière que la [durée du bail commercial](#) peut faire l'objet de modifications sur lesquelles les parties se mettent d'accord.

Un modèle de [bail commercial](#) est, par ailleurs, disponible ici.

Forme de l'acte de cautionnement solidaire dans un bail commercial

L'acte de cautionnement dans un bail commercial doit être manuscrit. En d'autres termes, il est nécessaire qu'il soit écrit des mains de la caution. La garantie peut toutefois également être constatée par un acte électronique.

Contenu de l'acte de cautionnement solidaire dans un bail commercial

Tout d'abord, certains éléments sont essentiels et doivent obligatoirement figurer dans l'acte de cautionnement d'un bail :

- L'identification du garant, du locataire, du bailleur et du bien en question dans le contrat ;
- La date de signature du contrat de location ;

- Le montant du loyer, ses charges, et les modalités de révisions du loyer ;
- La durée d'engagement du garant. Si cet élément n'est pas précisé, la caution solidaire est considérée comme étant à durée indéterminée. Le garant a néanmoins la possibilité de résilier son engagement. Cette résiliation prend alors effet à la fin du contrat de location.
- La reproduction d'une partie de [l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989](#). L'article rappelle notamment les règles de résiliation.
- Des mentions manuscrites au travers desquelles le garant indique avoir pleine conscience de la nature et de l'étendue de son engagement.

Ainsi, l'ensemble de ces éléments est essentiel dans le cas d'une caution solidaire. Il convient de les faire apparaître clairement sur l'acte de cautionnement.

L'étendue de la garantie solidaire dans un bail commercial

La garantie solidaire s'étend à des éléments qui doivent être clairement définis dans l'acte de cautionnement. Toutefois, elle fait face à une temporalité particulière.

Les éléments sous la garantie solidaire

L'acte de cautionnement est interprété de manière très stricte par le juge. En conséquence, il apparaît particulièrement nécessaire d'être attentif à sa rédaction. Les [clauses de garantie solidaire](#) s'appliquent uniquement sur des éléments qui sont mentionnés dans celles-ci. De manière générale, l'acte de cautionnement inclut les dettes du locataire à l'égard du bailleur. Les dettes doivent être mentionnées précisément dans l'acte de cautionnement. La plupart du temps, la garantie porte sur les indemnités d'occupation, les réparations locatives et les intérêts et accessoires de la dette.

Montant maximum dans une garantie solidaire

Dans le cas d'une caution solidaire, le garant peut s'engager sur un montant maximum. Ainsi, la caution ne couvrira les obligations du locataire qu'à hauteur maximum de ce montant qui correspond alors à une forme de plafond. Ce montant intègre l'intégralité des sommes qui peuvent être demandées par le bailleur : montant principal intérêts, accessoires, etc. Si aucun montant maximal n'est mentionné dans l'acte de cautionnement, l'engagement de la caution sera illimité.

Temporalité de la caution solidaire

Les clauses de caution solidaire prennent fin si un congé est donné au concessionnaire pour l'expiration du bail ou à l'expiration du bail pour lequel elles avaient été insérées. Il est important de faire preuve de vigilance : les clauses de garantie solidaire sont toujours valables dans le cas d'une poursuite du [bail commercial par tacite reconduction](#). Néanmoins, la caution n'est pas obligatoirement prolongée en cas de renouvellement du bail : le renouvellement correspondant à la signature d'un nouveau bail en y intégrant une [clause de solidarité](#) relatant l'engagement solidaire des personnes ayant signé le contrat dans le cas d'un contrat en colocation.

La caution peut, par ailleurs, s'engager pour une variété de durée. Son engagement peut porter sur toute la durée du bail ou sur un nombre précis d'années.

En ce qui concerne les dettes, le garant est dégagé de celles qui ont été contracté après l'échéance du bail. Toutefois, il ne peut pas échapper aux demandes du bailleur pour les dettes contractées pendant la période de l'engagement. À noter qu'en cas de décès de la caution (et non pas du [décès du locataire du bail commercial](#)), ses héritiers supportent l'obligation (à condition que la dette existe au moment du décès).

Les engagements de la caution solidaire

La caution solidaire correspond à un engagement individuel de la personne se portant garant. Cet engagement est toutefois soumis à une contrainte territoriale.

Des engagements individuels

Le signataire de l'acte de cautionnement s'engage de manière individuelle et personnelle. La personne se portant garant est appelée caution. Il n'est engagé que sur ses biens propres et sur ses revenus. Une telle précision est intéressante dans le

cas d'un couple marié sous le régime de la communauté par exemple et ce dans le cadre d'un [bail de couple à un seul nom](#).

La contrainte territoriale

Pour finir, la caution solidaire est soumise à une contrainte territoriale : la personne se portant garant doit obligatoirement résider sur le territoire français. Toutefois, il n'est pas possible d'exclure un garant au motif qu'il ne réside pas sur le territoire métropolitain. De la même manière, le seul fait que le garant n'ait pas la nationalité française ne peut pas constituer un motif d'exclusion (à condition qu'il réside de manière légale sur le territoire français).

A lire : [Bail réel solidaire : fonctionnement, modalités et avantages](#)