

Chronique de *Droit des Sûretés*



Nicolas Rontchevsky
Agrégé des facultés de droit
Professeur



François Jacob
Agrégé des facultés de droit
Professeur

Centre de droit des affaires de l'Université Robert Schman (Strasbourg III)

I Sûretés personnelles

Cautionnement. Absence d'extension automatique du cautionnement garantissant le paiement des loyers à l'acquéreur de l'immeuble à défaut de manifestation de volonté de la caution.

■ Cass. com. 26 octobre 1999, *Sté Sofal c/Sté financière et immobilière Marcel Dassault (FIMD)*, arrêt n° 1734 P.

En cas de substitution de créancier, le cautionnement souscrit au profit du créancier originaire ne peut, à défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers le nouveau créancier, être étendu en faveur de ce dernier. Il s'ensuit qu'en cas de vente d'un appartement donné en location, doit être cassé pour violation de l'article 2015 du Code civil l'arrêt qui, pour condamner la caution du locataire envers l'acquéreur, énonce que la substitution d'un bailleur à un autre n'a en rien changé les stipulations du bail et que le cautionnement suit l'obligation du débiteur principal de telle sorte qu'en cas de substitution d'un créancier à un autre, le débiteur principal reste tenu à l'égard du nouveau créancier et qu'il en est de même pour la caution.

Le cautionnement souscrit en faveur d'un bailleur d'immeuble pour garantir les dettes de son locataire est-il transmis automatiquement à l'acquéreur de l'immeuble ? A cette question très importante au plan pratique, un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 26 octobre 1999 (5) apporte une réponse négative qui apparaît très discutable.

La Haute juridiction était saisie en l'occurrence d'un pourvoi formé contre un arrêt remarqué de la cour d'appel de Paris du 6 mars 1997 (6) qui avait jugé que la substitution d'un bailleur à un autre n'aggravait en rien l'engagement de la caution et que les articles 1743 et suivants du Code civil instaurent une véritable subrogation légale de l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur-vendeur dont les effets translatifs étaient opposables à la caution en raison du caractère accessoire du cautionnement. Cette motivation, qui avait été approuvée par une doctrine particulièrement autori-

sée (7), est sèchement cassée par la chambre commerciale sous le visa de l'article 2015 du Code civil : «*Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'à défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers le nouveau bailleur, le cautionnement souscrit au profit de la compagnie AGF (le vendeur) ne pouvait être étendu en faveur de la société FIMD (l'acquéreur), la cour d'appel a violé le texte susvisé.*»

Ce disant, la Haute juridiction exclut catégoriquement que le cautionnement donné au vendeur de l'immeuble profite d'office à l'acquéreur de celui-ci. La solution retenue par l'arrêt, qui est rédigé en des termes très généraux, a d'ailleurs vocation à être appliquée à toute substitution de bailleur, quel que soit l'objet du bail. On remarquera en effet que la chambre commerciale fonde sa décision sur l'article 2015 du Code civil aux termes duquel le cautionnement ne peut être étendu «*au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté.*»

On pourrait ajouter que le changement de bailleur est susceptible de réaliser une novation de l'obligation principale par changement de créancier qui emporte en principe extinction de l'obligation de la caution (cf. art. 1281 al. 2 C. civ. : «*La novation opérée à l'égard du débiteur principal libère les cautions.*») (8). La solution retenue au sujet de la substitution de bailleur rappelle du reste la jurisprudence selon laquelle en cas de fusion de sociétés donnant lieu à la formation d'une personne morale nouvelle, l'obligation de la caution qui s'était engagée envers l'une des sociétés fusionnées n'est maintenue pour la garantie des dettes postérieures à la fusion que dans le cas d'une manifestation expresse de volonté de la caution de s'engager envers la nouvelle personne morale (9).

La substitution de bailleur réalisée par l'effet d'une vente d'immeuble présente cependant une certaine particularité au regard de laquelle la solution retenue par la Cour de cassation encourt la critique d'un point de vue théorique et présente de graves inconvénients au plan pratique.

En premier lieu, la chambre commerciale méconnaît la spécificité du mécanisme prévu par l'article 1743 du Code civil en vertu duquel l'acquéreur d'un immeuble auquel un bail antérieur est opposable se trouve automatiquement tenu de toutes les obligations nées de celui-ci (10). Autrement dit, la loi prévoit elle-même un transfert du rapport locatif qui s'impose au nouveau propriétaire de l'immeuble. Il y a donc bien en quelque sorte cession forcée du contrat de sorte que

l'obligation accessoire de la caution devrait suivre le sort de la créance de loyers garantie (11).

De plus, la cour d'appel avait en l'espèce pris soin de relever que les stipulations du bail n'avaient pas été modifiées. Le changement de créancier et de bailleur ne s'était donc accompagné d'aucune modification des paramètres déterminant les dettes garanties, ce qui devrait constituer selon des auteurs le véritable critère de libération de la caution en cas de changement de créancier ou de débiteur (12). A cet égard, la cession forcée de contrat réalisée par l'article 1743 du Code civil est bien distincte de la cession forcée de contrat en application de l'article 86 de la loi du 25 janvier 1985 qui opère une substitution de débiteur, dont la personnalité est décisive pour la caution, ce qui justifie que celle-ci ne soit pas tenue de garantir les dettes du cessionnaire du contrat à moins d'un nouvel engagement (13).

En second lieu, la solution apparaît particulièrement injuste pour le nouveau propriétaire de l'immeuble, obligé de poursuivre le bail mais privé du cautionnement garantissant le paiement des loyers en l'absence d'un nouvel engagement exprès de la caution en sa faveur, préalablement ou concomitamment à la conclusion de la vente. Le transfert de la garantie au bénéfice de l'acquéreur de l'immeuble ne peut en effet résulter de la seule volonté des parties à la vente.

Il faut donc souhaiter que la Cour de cassation prenne en considération ces éléments et qu'elle revienne sur cette jurisprudence contestable en droit et en équité.

En l'état, la solution retenue peut constituer un obstacle à la vente d'un immeuble loué car la disparition des cautionnements garantissant le paiement des loyers est de nature à dissuader un éventuel acquéreur du bien. On peut craindre en effet que les cautions des locataires refusent de prendre un nouvel engagement en faveur de l'acquéreur qui aura donc tout intérêt à subordonner la vente à la condition suspensive de l'accord des cautions quant au transfert de leur garantie.

On peut aussi suggérer au propriétaire du bien loué une autre parade consistant à stipuler dans l'engagement initial de la caution une clause selon laquelle la garantie sera maintenue au profit de tout acquéreur du bien (14). ■

N. R.

(5) *RJDA* 1999, n° 1382.

(6) *JCP* 1998, I, 103, n° 10, obs. Ph. Simler ; D. Affaires 1997, p. 571.

(7) V. Ph. Simler, obs. préc.

(8) V. Ph. Simler et Ph. Delebecque, *Droit civil*, Les sûretés, La publicité foncière, *Dalloz*, 2^e éd., 1995, n° 173.

(9) V. notamment Cass. com., 20 janvier 1987, D. 1987, SC p. 453, obs. L. Aynès ; adde a contrario Cass. 1^{re} civ., 12 janvier 1999, *Banque & Droit* juillet-août 1999, p. 36, obs. N. R.

(10) V. B. Vial-Pedroletti, J.-Cl. civil, art. 1708 à 1762, Fasc. 289, n° 22.

(11) V. Ph. Simler, obs. préc.

(12) V. M. Cabrillac et Ch. Mouly, *Droit des sûretés*, *Litec*, 5^e éd., 1999, n° 313 ; adde J.-C. Hallouin, obs. au D. 1998, S.C., p. 184 sur Cass. com., 25 mars 1997.

(13) V. Cass. com., 21 novembre 1995, Bull. civ. IV, n° 267 ; D. 1997, p. 5, obs. F. Derrida, à propos du cautionnement des loyers échus postérieurement à la cession d'un contrat de crédit-bail ; comp. à propos d'une cession de dette réalisée en application de l'article 93 de la loi du 25 juillet 1985, Cass. com., 13 avril 1999, *Bull. civ. IV*, n° 87 ; D. Affaires 1999, p. 801, note A. L.

(14) Sur cette possibilité, V. Ph. Simler, J.-cl. Civil, art. préc., n° 52 et 57.