

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
Université Robert Schuman (Strasbourg III)

I Sûretés personnelles

Cautionnement du paiement des loyers d'un bail d'immeuble. Vente de l'immeuble. Transfert du cautionnement au bénéfice du nouveau propriétaire de l'immeuble.

CA Rouen, 1^{re} ch., 10 décembre 2002, *Sté industrielle de crédit c/ Sté Groupe industriel Marcel Dassault*.

Conformément à l'article 1743 du Code civil, en cas de vente d'un immeuble loué, le bail en cours est cédé avec l'immeuble, et pour le locataire principal, la relation contractuelle se poursuit dans les mêmes conditions. Il n'y a pas d'effet novatoire au regard du bail à l'occasion de la vente de l'immeuble.

Au regard de l'article 1692 du Code civil, si la vente de l'immeuble provoque la cession du bail et non à proprement parler une cession de créance, il n'en demeure pas moins que les créances nées du bail lui-même sont transférées à l'acquéreur de l'immeuble. Ainsi la créance de loyers et ses accessoires et particulièrement le bénéfice du cautionnement, sont transmis au nouveau propriétaire. Celui-ci a ainsi acquis avec l'immeuble la créance découlant du bail pour les loyers à venir et pour les obligations à respecter par le preneur avec les garanties qui les assortissaient dont ce cautionnement.

Une partie de la doctrine contemporaine considère que la jurisprudence de la Cour de cassation est une authentique source du droit car ses arrêts «*sont l'objet d'une double loi : loi d'imitation, loi de continuité*»¹. La

Haute juridiction rejugera dans l'avenir ce qu'elle a jugé dans le passé (loi de continuité) et les juges du fond savent que s'ils ne suivent pas ses directives, leurs décisions seront censurées (loi d'imitation). Il arrive cependant que les juges du fond refusent à juste titre de reproduire le modèle qui leur est proposé. Un arrêt de la Cour d'appel de Rouen du 10 décembre 2002² offre un exemple remarquable de ces rébellions constructives.

On se souvient que la chambre commerciale de la Cour de cassation avait jugé dans un arrêt du 26 octobre 1999³, censurant une décision de la Cour d'appel de Paris du 6 mars 1997⁴, que le cautionnement solidaire du paiement des loyers par un locataire ne pouvait, en cas de vente de l'immeuble loué, être étendu en faveur du nouveau bailleur, à défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers celui-ci. Cette décision avait été fortement critiquée par la plupart des auteurs, ce qui a sans doute incité la Cour d'appel de Paris à refuser de s'incliner⁵. Statuant en qualité de juridiction de renvoi, la Cour d'appel de Rouen vient de s'opposer à son tour à la Haute juridiction en statuant ainsi : «*Conformément à l'article 1743 du Code civil, comme le précise la société FIMD (l'acquéreur de l'immeuble), avec la vente de l'immeuble, le bail en cours a été cédé, et pour le locataire principal, la relation contractuelle s'est poursuivie dans les mêmes conditions. Il n'y a pas d'effet novatoire au regard du bail à l'occasion de la vente de l'immeuble... Au regard de l'article 1692 du Code civil, si la vente de l'immeuble provoque la cession du bail et non à proprement parler une cession de créance, il n'en demeure pas moins que les créances nées du bail lui-même sont transférées à l'acquéreur de l'immeuble. Ainsi la créance de loyers et ses accessoires, et particulièrement ici le bénéfice du cautionnement,*

1 F. Terré et Y. Lequette, obs. sous Cass. civ., 26 août 1874 in Les grands arrêts de la jurisprudence civile, Dalloz, 11^e éd., 2000, T. 1, n° 73, p. 367, spéc. n° 6.

2 D. 2003, A.J., p. 419, obs. V. Avena-Robardet et p. 688, note Ch. Larroumet.

3 Bull. civ. , IV, n° 184 ; D. 2000, p. 224, note L. Aynès ; RTD civ.

2000, p. 679, obs. R. Libchaber ; Banque & Droit janvier-février 2000, p. 57, obs. N. R.; adde Ch. Larroumet, L'acquéreur de l'immeuble loué et la caution du locataire, D. 2000, Chron., p. 155 et le droit de réponse du conseiller P. Grimaldi au D. 2000, n° 16, p. VI.

4 D. Affaires 1997, p. 571.

5 V. CA Paris, 23 février 2001, D. 2001, p. 1789, note Ch. Larroumet.

ment, sont transmis au nouveau propriétaire. Celui-ci, la société FIMD, a ainsi acquis avec l'immeuble la créance découlant du bail pour les loyers à venir et pour les obligations à respecter par le preneur avec les garanties qui les assortissent dont ce cautionnement».

On ne saurait dire plus clairement que le nouveau propriétaire de l'immeuble bénéficie de plein droit du cautionnement souscrit en faveur du précédent propriétaire. Cette solution est parfaitement justifiée, en droit et en opportunité ⁶, et il faut souhaiter qu'elle soit consacrée par l'Assemblée plénière si celle-ci était amenée à se prononcer sur cette question en raison d'un nouveau pourvoi ⁷.

N. R.

⁶ V. les différents arguments invoqués par les commentateurs de l'arrêt du 26 octobre 1999.

⁷ V. Ch. Larroumet, note préc. au D. 2003, p. 688, in fine.