

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)**

Cautionnement. Bail. Substitution de bailleur. Libération de la caution.

*Cass. com., 3 décembre 2003, Sté CDR Créances
c/Sté Kowa Real Estate et autres.*

À défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers le nouveau bailleur, le cautionnement souscrit au profit des précédents bailleurs ne peut être étendu en faveur du nouveau.

« *Le droit a-t-il encore un avenir à la Cour de cassation ?* » La question avait été posée il y a quelques années déjà par un éminent spécialiste du droit processuel⁸ et pourrait, semble-t-il, l'être à nouveau au vu d'un arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 3 décembre 2003⁹, qui réaffirme que la vente d'un immeuble en cours de bail entraîne l'extinction de l'engagement de la caution du preneur.

En l'occurrence, deux sociétés ont donné à bail à une troisième un ensemble immobilier. Une banque s'est portée caution solidaire du paiement des loyers au profit des sociétés bailleuses, à concurrence d'un certain montant. La banque ayant dénoncé son engagement de caution aux deux sociétés bailleuses, celles-ci l'ont informée qu'elles avaient vendu l'immeuble loué à une autre société.

La société locataire a cessé de régler les loyers à partir du 1^{er} avril 1997, puis a été mise en redressement judiciaire par un jugement du 6 janvier 1998. Le nouveau bailleur a alors assigné la société venant aux droits de la banque-caution à la suite d'une opération de fusion, en exécution de la garantie. La cour d'appel de Paris a fait droit à la demande du bailleur, en retenant que le cautionnement avait été transféré, au même titre que l'ensemble des clauses et conditions du contrat de bail, à l'acquéreur de l'immeuble et qu'en application de l'article 1692 du Code civil, si le paiement est garanti par un cautionnement, la caution est tenue envers l'acquéreur de

l'immeuble, la créance de loyer lui ayant été transmise. La cour d'appel avait encore ajouté que la situation de la caution ne dépendait pas de la personne du créancier mais de celle du débiteur et que le changement de créancier laissait intacts les éléments ayant déterminé le consentement de la caution et ne contrevenait pas aux dispositions de l'article 2015 du Code civil.

Cette motivation, pourtant très convaincante, n'a pas trouvé grâce aux yeux de la chambre commerciale de la Cour de cassation qui la censure, sous le visa de l'article 2015 du Code civil : « *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 des sociétés Kowa et MKT ne pouvait être étendu en faveur de la société EPI, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

Ce disant, la chambre commerciale reprend la formule qu'elle avait employée dans un arrêt remarqué du 26 octobre 1999¹⁰ qui avait suscité, on s'en souvient, les plus vives critiques de la doctrine¹¹. Il n'est pas nécessaire de rappeler ici les nombreux arguments qui concourent à conclure que la solution est mal fondée en droit et malheureuse en opportunité. L'auteur d'une étude récente sur la considération de la personne du créancier par la caution a du reste encore bien montré depuis que le caractère successif du cautionnement ne suffit pas à faire émerger un *intuitus personae* bilatéral et systématique qui justifierait de libérer la caution en cas de substitution de bailleur¹². La considération de la personne du créancier ne peut influencer sur la formation ou les effets du cautionnement que dans des cas bien déterminés, en particulier lorsque le créancier est pris comme un élément de détermination de l'obligation assumée par la caution¹³. Mais l'indifférence de principe de la personne du créancier doit conduire à considérer qu'en cas de vente d'un immeuble loué, la créance de loyer et ses accessoires, et en particulier le bénéfice du cautionnement, sont transmis au nouveau

⁸ S. Guinchard, *Le droit a-t-il encore un avenir à la Cour de cassation ? (Qui cassera les arrêts de la Cour de cassation ?)*, *L'avenir du droit, Mélanges en hommage à François Terré*, Dalloz, Juris-Classeur, PUF 1999, p. 761, spéc. I, A, n° 7, à propos de la jurisprudence de la chambre commerciale qui affirmait que la caution ne pouvait être libérée de son

engagement en cas de non-respect par la banque de son obligation d'information annuelle qu'à la condition d'avoir formulé une demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts en réplique à l'action en paiement de la banque.

⁹ D. 2004, AJ, p. 565, obs. V. Avena-Robardet.

propriétaire, comme l'a fort bien jugé la cour d'appel de Rouen dans un arrêt du 10 décembre 2002 ¹⁴.

L'arrêt commenté, qui ne sera pas publié au Bulletin civil, ne met cependant pas un terme à la discussion et il n'est pas interdit d'espérer qu'il manifeste plutôt la volonté de la chambre commerciale ¹⁵ de ne pas procéder à un éventuel changement de jurisprudence ¹⁶, avant que l'assemblée plénière ne se prononce sur le nouveau pourvoi qui a été formé contre l'arrêt de la cour d'appel de Rouen du 10 décembre 2002.

N. R.

10 Bull. civ. IV, n° 184 ; D. 2000, p. 224, note L. Aynès ; JCP 2000, II, 10320, note J. Casey ; RD bancaire et bourse 2000, n° 10, obs. D. Legais ; *Banque & Droit* janvier-février 2000, p. 57, obs. N. R. ; Defrénois 2000, p. 480 note S. Piedelièvre ; adde Ch. Larroumet, *L'acquéreur de l'immeuble loué et la caution du locataire*, D. 2000, chron., p. 155 et la réponse du conseiller doyen P. Grimaldi au D. 2000, n° 16, dernières actualités, p. VI.

11 V. sur ce point les critiques de l'ensemble des annotateurs précités.

12 D. Houtcieff, *Contribution à l'étude de l'intuitus personae ; Remarques sur la considération de la personne du créancier par la caution*, RTD civ. 2003, p. 3, spéc. n° 58.

13 V. sur ce point la démonstration de D. Houtcieff, art. préc., n° 59.

14 D. 2003, AJ, p. 419, obs. V. Avena-Roberdet et p. 688, note Ch. Larroumet ; JCP 2003, I, 124, n° 8, obs. Ph. Simler ; *Banque & Droit* mars-avril 2003, p. 54, obs. N. R. ; adde J. François, *Droit civil*, sous la direction de Ch.

Larroumet, T. VII, *Les sûretés personnelles*, Economica, 2004, n° 316.

15 V. la présentation de la méthode pratiquée par la chambre commerciale par D. Tricot, *L'élaboration d'un arrêt de la Cour de cassation*, J.C.P. 2004, I, 108, spéc. 2, n° 24, qui insiste sur le caractère collégial de la décision et l'échange d'opinions dans la perspective d'évolutions possibles.

16 V. sur ce point les intéressantes observations de Y. Chartier in *L'image doctrinale de la Cour de cassation, Actes du colloque des 10 et 11 décembre 1993*, La documentation française, 1994, septième partie : les revirements de jurisprudence de la Cour de cassation, spéc. p. 149.