



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 14123

Texte de la question

M. Jean-Claude Lenoir attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les modalités de cession d'un bail commercial en nom propre. À défaut de pouvoir s'opposer à la cession du bail en cas de vente du fonds de commerce, le propriétaire peut subordonner cette cession à une garantie solidaire du cédant concernant le paiement des loyers. Il est arrivé par le passé qu'en application d'une telle clause le conjoint du cédant, voire sa descendance soient restés redevables du paiement des loyers alors même que la période de renouvellement triennal était écoulée et que plusieurs acquéreurs s'étaient succédé dans le fonds entre-temps. Il souhaiterait savoir si de telles situations peuvent encore se produire au vu des dispositions actuellement en vigueur. Dans l'affirmative, il la remercie de bien vouloir lui faire part de ses intentions éventuelles en vue de protéger les conjoints et descendants d'entrepreneurs individuels susceptibles de se trouver confrontés à un tel cas de figure.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'en vertu des dispositions de l'article L. 145-16 du code de commerce, le bailleur d'un local commercial ne peut s'opposer à la cession du bail commercial au nouvel acquéreur du fonds de commerce, le fonds s'analysant comme un bien, dont le locataire est propriétaire et qu'il a la faculté de céder. Toutefois, il est d'usage de limiter les risques encourus par le bailleur par le recours à des clauses contractuelles de garantie à son profit. Ces clauses sont généralement déclarées régulières par la jurisprudence de la 3e chambre civile de la Cour de cassation, qui prohibe uniquement celles tendant, par quelque moyen que ce soit, à interdire la cession du bail à l'acquéreur du fonds de commerce. La clause de garantie solidaire du preneur initial, à la différence d'un cautionnement, s'analyse comme la poursuite des engagements de celui-ci pendant toute la durée du bail, même s'il est renouvelé par tacite reconduction, et constitue la contrepartie de l'accord du bailleur à la cession du bail. Elle est, en principe, limitée au paiement des loyers et charges courantes, à l'exclusion de toute autre somme due au bailleur aux termes du bail, telle que taxes ou réparations locatives. La jurisprudence limite encore l'obligation du preneur cédant ou de ses ayants droits en sanctionnant le bailleur négligent dans le recouvrement des loyers dus, qui est privé de recours contre le cédant. Cette obligation de garantie s'applique sous des conditions et dans des limites contractuellement définies entre les parties signataires du bail commercial, qui disposent ainsi d'une liberté contractuelle importante permettant au preneur de limiter la portée de ses engagements, afin de protéger son conjoint et ses descendants. Cette clause de garantie solidaire ayant pour objet de préserver le délicat équilibre entre les intérêts des bailleurs et des preneurs, il paraît inopportun d'y porter atteinte.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Lenoir](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14123

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 8 janvier 2008, page 133

Réponse publiée le : 5 mai 2009, page 4353