



Engagement de caution / Bail commercial

Par MbCoCo

Bonjour à tous,

J'ai une interrogation concernant un bail commercial et l'engagement de caution. Voici la description de la situation:

En 2004, ma société signe un bail commercial (3/6/9), en apportant une caution bancaire (12 mois de loyer bloqué) + l'engagement de caution de 3 associés

En 2013, la caution bancaire prend fin (9 ans), de mon côté, j'ai fait un courrier à l'agence pour demander le renouvellement du bail. Je n'ai eu aucun retour mais à priori le reconduction est tacite.

En 2020, les associés ont cédé les parts (moi y compris) et l'activité dans ce local est reprise par une nouvelle équipe.

J'ai demandé à l'agence s'il était possible de mettre à jour le bail pour reprendre les informations des nouveaux associés mais il me refuse ce point tout en me précisant que je reste avec les autres associés caution du repreneur.

Ma question est la suivante: comment mettre fin à mon engagement de caution. La 2ème période du bail arrive à sa fin en 2022. J'ai consulté un avocat qui m'a juste demandé de faire un mail au bailleur pour lui demander la rédaction d'un nouveau bail mais le bailleur refuse en me disant que pour lui la société (locataire) est la même avec la même activité.

Est-ce que je reste éternellement caution de cette location?

Merci par avance pour votre aide.

Cordialement,

Par AGeorges

D'après la jurisprudence CA Aix-en-Provence en 2015, OUI, vous restez caution, même après avoir vendu vos parts. En fait, c'est "l'acte de cautionnement" qui fixe la règle. S'il a mentionné que votre caution était fournie à titre d'associé, alors votre caution disparaît avec votre statut d'associé. Sinon, elle perdure, aussi longtemps qu'un nouvel acte de cautionnement ne sera pas rédigé et signé avec l'accord de tous.

Par contre, vous pouvez essayer de vous renseigner. Si le propriétaire du local a contracté une assurance contre les loyers impayés, l'acte de cautionnement est nul.

Vos remplaçants peuvent aussi mettre en place une autre garantie pour le propriétaire. Dans ce cas, votre acte initial sera annulé.

Par MbCoCo

Merci AGeorges,

L'engagement de caution est bien sur ma personne physique (aucune mention d'associé) par contre, il précise bien (dans les mentions manuscrite) que la durée est 9 ans (durée du bail).

Par AGeorges

Re MbCoCo,

Dans le principe, l'acte de caution solidaire est un acte dissocié du bail. Vérifiez donc si vous pouvez le faire modifier sans changer le bail proprement dit.

Que voulez-vous dire par mention manuscrite ? Dans un contrat ou un acte officiel, vous pensez bien que les mentions manuscrites sont sujettes à caution (pas solidaire) et doivent faire l'objet d'un paragraphe spécifique des cocontractants.

L'existence de plusieurs exemplaires identiques pourrait aider.

Mais si la chose écrite n'est pas contestée, alors elle a force de contrat. Ici, il y a mention d'une "durée explicite", ce qui impliquerait que vous n'avez rien à faire pour faire cesser cette caution ! En plus, l'argument du non-besoin de changer le bail peut tomber si vous demandez juste de modifier l'acte de caution.

La jurisprudence dont j'ai parlé se base uniquement sur l'absence de toute clause suspensive de la caution.

Par MbCoCo

Merci encore!

Une clause particulière du bail précise que les cautions solidaires sont annexées au bail et sont indissociable de ce dernier.

La clause manuscrite, nous l'avons tous recopié (sur les 3 actes de caution), elle stipule entre autres que nous nous portons caution solidaire de la société en vertu du bail qui lui a été accordé d'une durée de 9 ans.

à la fin de l'acte de cautionnement, il est écrit:

Le présent engagement de caution est consenti pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou reconductions...

Le bail n'a jamais été "explicitement" renouvelé ou reconduit, c'est tacite.

Si je comprends bien, la seule issue, est que le bailleur accepte de rédiger un nouveau bail avec le repreneur et changer les cautions dans le même temps.

J'avais sous estimé l'étendu de cette caution il y'a 17 ans maintenant

Par AGeorges

Une clause particulière du bail précise que les cautions solidaires sont annexées au bail et sont indissociable de ce dernier.

Oui, ce qui ne vous empêche pas de jouer avec les mots et demander un avenant uniquement sur la partie indissociable.

à la fin de l'acte de cautionnement, il est écrit:

Le présent engagement de caution est consenti pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou reconductions...

C'est la reconduction qui est tacite. Vous ne pourrez pas jouer avec les mots

Si je comprends bien, la seule issue, est que le bailleur accepte de rédiger un nouveau bail avec le repreneur et changer les cautions dans le même temps.

Apparemment, vous passez par une agence qui peut essayer de réduire son travail au strict minimum. Pour un propriétaire, demander 1 modification en 17 ans, c'est tout de même raisonnable. Essayez de le joindre, surtout si la nouvelle équipe est tout à fait disposée à signer ce qu'il faudra (vous pourrez même leur dire ce qu'il ne faut pas faire ...)

Et surtout, voyez bien qu'il n'y a que ceux qui ne font rien qui ne se trompent jamais. C'est un apprentissage qui est parfois douloureux, au moins moralement.

Par MbCoCo

Merci beaucoup :)