

## La difficile exécution des cautions bancaires dans les baux commerciaux

COMMERCE - 16.03.2012

S'il a toujours été confronté aux difficultés économiques de leurs locataires et à la difficulté d'obtenir des garanties qui soient les plus efficaces possibles, le bailleur de locaux commerciaux éprouve aujourd'hui des difficultés grandissantes pour obtenir le règlement des sommes qui lui sont dues, et ce, au terme de procédures judiciaires souvent de plus en plus longues.

Il est donc toujours aussi primordial pour le bailleur de disposer, en ces temps économiques difficiles, d'une sûreté lui garantissant le paiement rapide des sommes qui lui seront dues, en cas de défaillance de son locataire.

Si la caution bancaire est devenue depuis longtemps la garantie la plus souvent réclamée par les bailleurs lors de la conclusion d'un bail commercial, en raison notamment de la solvabilité de l'établissement bancaire qui s'engage, l'efficacité de cette sûreté est parfois remise en cause.

En effet le bailleur attend de sa caution bancaire d'être réglé des impayés de loyers de son locataire, dès la mise en œuvre de sa garantie, et sans avoir à souffrir de contestation.

A cette fin, les actes de cautionnement prévoient généralement une traditionnelle clause de renonciation au bénéfice de discussion et de division mais aussi l'engagement solidaire de la caution, qui permet au créancier bailleur d'agir directement à son encontre.

Pourtant, dans la pratique, des établissements bancaires refusent, de plus en plus fréquemment, d'exécuter leur engagement de caution en arguant simplement de « l'opposition » ou du « refus » de leur client, sans autre forme d'explication.

Une telle position peut surprendre.

D'une part, il est étonnant que des établissements bancaires risquent d'engager leur responsabilité personnelle pour ne pas froisser leurs clients.

En effet, si la renonciation au bénéfice de discussion et de division n'interdit pas à la caution d'opposer au bailleur toutes les exceptions qui appartiennent au locataire, débiteur principal, et qui sont inhérentes à sa dette, celle-ci doit expressément indiquer le ou les motifs justifiant son refus d'exécuter son engagement.

La jurisprudence considère ainsi, de manière constante, que lorsque la résistance opposée par la caution au paiement de sa dette ne repose sur aucun argument sérieux, elle relève de la mauvaise foi et présente un caractère abusif justifiant sa condamnation au versement de dommages et intérêts (Cass. Com. 20/12/1982, n°81-12.579).

Lorsqu'elle est actionnée, la caution doit donc, en principe, régler sans délai les sommes dues au bailleur, dans la limite de sa garantie, sans pouvoir exiger aucune recherche ou vérification quant à l'exécution du contrat de bail, à moins qu'un motif légitime l'en empêche.

La simple opposition du locataire-débiteur ne peut donc justifier, en aucune façon, un refus de paiement de la caution.

A l'inverse, la caution qui exécute son engagement ne peut pas voir sa responsabilité engagée à moins qu'il soit démontré qu'elle avait connaissance du caractère manifestement abusif de l'appel de la garantie.

D'autre part, le refus de la caution d'exécuter son engagement retire à son cautionnement une partie de son efficacité puisque le bailleur ne sera finalement réglé de sa créance qu'à l'issue de la procédure judiciaire qu'il va engager, et donc seulement au bout de plusieurs semaines ou mois.

Si le préjudice causé au bailleur peut être réparé par l'octroi de dommages et intérêts, celui-ci semble, en pratique, préférer exiger la fourniture de cautions bancaires émanant d'établissements plus respectueux de leurs engagements ou pour des montants plus élevés.

Au final, l'attitude de ces établissements bancaires cause préjudice aux locataires qui se trouvent contraints de fournir des garanties sans cesse plus importantes aux bailleurs afin de pouvoir prendre à bail des locaux commerciaux.

---

**AUTEUR(S)****Nelson Segundo**Avocat associé - Racine, cabinet d'avocats

---