



Bailleur négligent sanctionné pour recouvrement tardif du paiement des loyers auprès du locataire

publié le **04/11/2013**, vu **5904 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 5 mars 2013, la Cour de cassation a jugé que le bailleur négligent dans le recouvrement des loyers auprès du locataire ne peut pas agir en paiement contre le vendeur du fonds de commerce au titre de la garantie solidaire prévue par l'acte de cession de fonds de commerce. (Cass. Civ. 3, 5 mars 2013, n°11-25382)

Le fonds de commerce est la notion juridique qui regroupe l'ensemble des biens assemblés et organisés par un commerçant pour constituer et exploiter une clientèle.

Concrètement, de manière non limitative, le fonds de commerce regroupe l'ensemble des éléments suivants :

- Le matériel
- Les marchandises.
- L'enseigne
- Le nom commercial
- Le droit au bail
- La clientèle
- Les brevets d'invention
- La marque de fabrique
- Les dessins et modèles industriels
- Les droits de propriété littéraire et artistique

Cet ensemble constitué sous l'appellation juridique « *fonds de commerce* » apparaît à la fois comme une unité économique et une unité juridique, de sorte que le fonds de commerce constitue un bien du commerçant qui peut donc être vendu, apporté en société, mis en location ou donné en garantie du remboursement d'un emprunt par exemple.

Il découle de ce qui précède que l'acquéreur d'un fonds de commerce acquiert aussi le bail commercial du local dans lequel le fonds est exploité.

En outre, l'acheteur d'un fonds de commerce reprend le bail avec ses clauses telles que négociées entre le locataire précédent et le bailleur.

Or, les baux commerciaux prévoient généralement qu'en cas de cession le locataire cédant restera garant et répondant solidaire à l'égard du bailleur tant du paiement du loyer que de l'exécution des clauses et conditions du bail par le cessionnaire.

Le bailleur peut donc appeler en garantie le vendeur du fonds de commerce et lui demander de régler les loyers impayés en lieu et place du locataire, preneur à bail, qui ne les aurait pas acquittés.

Cependant, la jurisprudence de la Cour de cassation limite l'étendue de cette garantie solidaire, de sorte qu'elle n'est pas générale et absolue.

Ainsi, le cédant d'un fonds de commerce peut se prévaloir de la négligence du bailleur dans le recouvrement d'une créance de loyers impayés pour paralyser le jeu de la garantie solidaire.

En l'espèce, une personne a pris à bail commercial des locaux puis a cédé son fonds de commerce.

Une clause de garantie insérée dans l'acte de cession prévoyait la solidarité entre le cédant et le cessionnaire tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des clauses et obligations du bail.

Faisant état de plusieurs impayés de loyers, le bailleur a adressé au nouveau locataire quatre lettres simples de relances dont une seule valait mise en demeure puis un commandement de payer trois ans après les premiers impayés.

N'ayant pas obtenu de paiement, le bailleur a assigné l'ancien locataire en paiement des loyers, en vertu de la clause de garantie insérée dans l'acte de cession de leur fonds de commerce.

La cour d'appel a rejeté la demande du bailleur en considérant que l'une des relances envoyée n'était pas valable car non chiffrée et qu'une autre n'avait pas valeur de mise en demeure.

Cette décision est confirmée par la Cour de cassation qui a considéré que **l'envoi de lettres simples de relance et la délivrance d'un commandement de payer plus de trois ans après les premiers impayés caractérisent une négligence fautive du bailleur dans le recouvrement de la créance.**

Il résulte de cette décision que, bien que le locataire sortant se soit engagé à garantir le paiement des loyers par le cessionnaire de son fonds de commerce, cette garantie de paiement suppose l'absence de négligence de la part du bailleur dans le recouvrement des loyers auprès du locataire en place.

Cette solution est tout à fait justifiée dans la mesure où elle permet d'éviter que le cédant d'un fonds de commerce ne se trouve exposé à un risque d'accumulation excessive d'arriérés de loyers et ne soit obligé de payer des dettes dont l'accroissement résulterait de la négligence du bailleur.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com