



Garantie des loyers impayés par le vendeur du fonds de commerce en cas de défaillance de l'acheteur

publié le **09/07/2012**, vu **17433 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Les actes de cession de fonds de commerce comprennent en principe des clauses contractuelles de reprise du bail commercial des locaux dans lesquels est exploité le fonds.

L'acquéreur d'un [fonds de commerce](#) acquière aussi un bail commercial dont les clauses ont pu être négociées entre son prédécesseur dans le local et le bailleur.

Or, les baux commerciaux prévoient classiquement que le locataire cédant son [fonds de commerce](#) sera garant solidaire de l'acheteur et de ses propres cessionnaires du paiement des loyers et charges et du respect des clauses et conditions du bail commercial.

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-repreneur qui ne les aurait pas acquittés.

En vertu de la solidarité, les effets juridiques de cette garantie contractuelle sont que le cédant du fonds de commerce ne peut pas :

se décharger de son engagement par une subrogation dans les droits du débiteur principal ;

invoquer le non respect d'une obligation d'information telle que celle des vicissitudes de l'exploitation de l'activité cédée ;

opposer au créancier les exceptions purement personnelles à l'un des autres codébiteurs.

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

Il a ainsi été jugé que le cédant peut se prévaloir d'une négligence du bailleur et n'ai pas tenu au paiement :

- des réparations locatives et des indemnités d'occupation dues par le cessionnaire suite à la résiliation du bail commercial (Cass. Civ. III, 12 avril 1995) ;
- des dettes des cessionnaires ultérieurs du fonds de commerce ;
- des dettes contractées par le cédant, antérieurement à la cession du fonds de commerce ;

- des dettes dont le montant a augmenté de manière anormale compte tenu du recouvrement tardif du bailleur négligent (CA Paris, 2 mars 2005).

La garantie contractuelle mise à la charge du cédant du [fonds de commerce](#) pour le paiement des dettes locatives est limitée à la durée du bail en cours, sans qu'un congé ne soit délivré, sauf clause contraire (Cass. Civ. III, 7 mars 2001).

Pour conclure, les bailleurs doivent être particulièrement vigilants quant à la bonne rédaction de la clause de garantie solidaire du cédant du fonds de commerce, dans leur bail, afin de s'octroyer ainsi la possibilité de recouvrer leur créance sur un débiteur supplémentaire.

Pour ce qui concerne les locataires et les acquéreurs de [fonds de commerce](#), il leur est recommandé de négocier avec le bailleur qu'en cas de cession, une mainlevée de cet engagement de garantie solidaire, voire une substitution de sûreté permettant de limiter la durée de l'attachement du cédant à son ancien fonds de commerce et les aléas d'une exploitation qu'il ne maîtrise plus.

Ainsi, la libération du cédant de tout engagement au titre du bail commercial cédé dépend des clauses contractuelles qui la prévoient clairement et expressément (Cass. Civ. III, 12 juill. 1988).

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

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