



Pers physique Caution solidaire bail commercial et cession

Par **Marc_75012**, le **26/03/2024 à 23:26**

Bonjour,

Ma sœur a signé un acte de cautionnement solidaire vis à vis du bailleur de mon père, concernant un bail commercial rédigé en 2021. L'acte de caution prévoit un montant maximum, une durée de 9 ans (la durée totale du bail) et une solidarité vis à vis du locataire, qui n'est d'autre que la société de mon père.

En 2023, mon père a vendu cette société. Il se trouve que le nouveau dirigeant ne paie pas les loyers, ma sœur a donc reçu par huissier un commandement de payer.

Ma question est : la sûreté n'aurait elle pas du cesser à la cession de la société (et donc du droit au bail inclus dans la valeur du fonds de commerce) ?

Je suis conscient qu'il y a une clause de solidarité du cédant vis à vis du cessionnaire, mais que devient la caution solidaire dans ce cas ? Sachant qu'elle « garantit » le locataire, qui a changé de présidence en l'espèce.

Comment pouvons nous nous sortir de cette obligation ? Si il y a de la jurisprudence dessus je serais très intéressé de la consulter

Merci beaucoup pour votre aide

Par **Zénas Nomikos**, le **27/03/2024 à 19:50**

Bonjour,

ceci pourrait-il vous éclairer? :

<https://www.legalplace.fr/guides/caution-solidaire-bail-commercial/>

Par **Zénas Nomikos**, le **27/03/2024 à 20:02**

si l'affaire passe en jugement, votre soeur aura des droits à faire valoir : bénéfice de

discussion et de division :

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/caution-piege-contrat-cautionnement-tres-28848.htm>

Par **Marc_75012**, le **27/03/2024** à **20:16**

Merci beaucoup pour votre réponse, malheureusement il est clairement écrit dans l'acte de cautionnement le refus au bénéfice de la discussion et division.

Par contre elle n'était clairement pas en mesure de se porter caution à l'époque (aucun patrimoine)
Et revenus faibles

Par **Zénas Nomikos**, le **27/03/2024** à **20:25**

[quote]

Par contre elle n'était clairement pas en mesure de se porter caution à l'époque (aucun patrimoine)
Et revenus faibles

[/quote]

à rapprocher avec ceci :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/nullite-cautionnement-pour-disproportion-compte-29993.htm>

Par **Zénas Nomikos**, le **27/03/2024** à **20:29**

De plus :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/annulation-cautionnements-pour-disproportion-respectent-29818.htm>

Par **Marc_75012**, le **27/03/2024** à **20:53**

Excellent merci je vais approfondir ces points et en parler avec un avocat

Par **Zénas Nomikos**, le **27/03/2024** à **21:59**

le problème c'est que, dans votre cas, le créancier-bailleur n'est, *a priori*, pas un professionnel donc le principe de proportionnalité ne s'applique pas (art 2300 Code civil)

à voir avec un avocat donc

Par **Zénas Nomikos**, le **27/03/2024** à **22:04**

<https://www.actu-juridique.fr/civil/obligations-contrats/levolution-limitee-de-la-regle-de-proportionnalite-du-cautionnement/>

<https://aurelienbamde.com/2022/05/21/cautionnement-le-principe-de-proportionnalite-art-2300-c-civ/>

Par **Marc_75012**, le **28/03/2024** à **07:34**

Lors de la prise de caution, il y avait une agence qui a rédigé le bail et qui s'occupait de la gestion. On a des mails de quelques mois avant la rédaction du bail, ou la gestionnaire disait clairement à ma sœur que sa situation financière était insuffisante pour se porter caution.. Malgré cela, elle a quand même fini par se porter caution sous pression du propriétaire

Par **Pierrepauljean**, le **28/03/2024** à **11:26**

bonjour

votre père était il conseillé par un avocat spécialisé lors de la vente de cette société ?

Par **Marc_75012**, le **28/03/2024** à **12:37**

Bonjour, malheureusement non, seulement un expert comptable. La vente s'est faite à prix quasi nulle...