

Etendue de la caution

lundi 13 octobre 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Les sommes que le Bailleur peut réclamer à la caution doivent être expressément visées dans l'acte de cautionnement. Ainsi les "deniers d'entrée" ne peuvent pas être réclamés s'ils ne sont pas visés.

En l'espèce, le bail commercial consenti à la société mettait à la charge du preneur outre le paiement d'un loyer celui de « deniers d'entrée ».

Le gérant de la locataire qui s'est porté caution ne peut se voir réclamer le paiement des sommes dues au titre du solde des deniers d'entrée.

En effet, l'acte de cautionnement indique que le gérant se porte caution personnelle et solidaire des sommes dues par le preneur au titre du loyer commercial, des suppléments de loyers, charges, réparations locatives, frais de réfection, intérêts, ainsi qu'au titre de toutes les conséquences pécuniaires de la résiliation du bail mais ne mentionne pas en revanche les « deniers d'entrée » au titre des sommes garanties.

En outre, le bail définit les deniers d'entrée comme étant la contrepartie de la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur du bénéfice de la propriété commerciale de sorte qu'ils ne peuvent être assimilés à un supplément de loyer.

Enfin, les sommes réclamées au titre des deniers d'entrée ne sont pas dues au titre des conséquences pécuniaires de la résiliation du bail, ces sommes correspondant à des mensualités échues et donc déjà exigibles au jour de la résiliation.

Cour d'appel de Lyon, Chambre civile 1, section B, 9 Septembre 2014, n° 13/04214