



JURIDIQUE

Caution d'un bail commercial avant 2022 : la mention manuscrite, puis la signature

Par Maître Hugo THUET

Commissaire de justice et membre
du Think tank du droit immobilier

Pour les actes de cautionnement souscrits avant le 1er janvier 2022, date d'entrée en vigueur de la réforme des sûretés issue de l'ordonnance du 15 septembre 2021, la signature de la caution doit suivre les mentions manuscrites à peine de nullité de l'acte.

L'ordonnance du 15 septembre 2021 réformant le droit des sûretés a simplifié le formalisme exigé en matière de cautionnement en abrogeant les articles L. 331-1 et suivants du code de la consommation.

Depuis le 1er janvier 2022, les cautionnements accordés par des personnes physiques doivent satisfaire aux conditions de l'article 2297 du code civil (C. civ., art. 2297, créé par Ord. n° 2021-1192, 15 sept. 2021 : v. numéro spécial 252-1, « Réforme des sûretés et des entreprises en difficulté »). Ceux conclus avant cette date restent soumis aux exigences du droit alors en vigueur.

Ainsi, l'ancien article L. 331-1 précité prévoyait que « Toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel fait précéder sa signature de la mention manuscrite suivante et uniquement de celle-ci : « En me portant caution de X..., dans la limite de la somme de... couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même ».

La question de la validité des actes ne respectant pas strictement ce formalisme génère un contentieux important. Au cas particulier, la difficulté résultait de l'insertion de la signature de la caution avant les mentions manuscrites.

Les faits sont classiques : un local commercial est donné à bail à une société, dont le représentant se porte caution solidaire. En raison d'un litige né entre le locataire et le bailleur, ce dernier sollicite notamment la condamnation solidaire du preneur et de la caution à lui payer des loyers et une indemnité d'occupation.

La cour d'appel fait droit à cette demande au motif que si les mentions écrites de la main de la caution figurent après sa signature, elles sont néanmoins suivies de son paraphe, de sorte que ni le sens ni la portée de son engagement n'en sont affectés et qu'il n'existe aucune ambiguïté sur la date de l'acte et sur l'existence du consentement de la caution. Elle reprend ainsi une solution adoptée par la première chambre civile (Civ. 1re, 22 sept. 2016, n° 15-19.543, n° 950 P + B : v. bull. 198, « Condition de validité de la mention manuscrite de la caution », p. 9).

Cet arrêt est censuré par la troisième chambre civile qui s'attache à la stricte lettre du texte. Elle déduit de l'ancien article L. 341-2 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, que les mentions manuscrites émanant de la caution, prescrites à peine de nullité de son engagement, doivent précéder sa signature

➤ Cass. Civ. 3e, 11 juill. 2024, n° 22-17.252