



**Arrêt du 6 décembre 2004
Pourvoi n°03-10-713**

Par arrêt du 6 décembre 2004, la Cour de cassation s'est prononcée sur le sort du cautionnement garantissant le paiement de loyers lorsque l'immeuble donné à bail est cédé. La question était posée de savoir si le nouveau propriétaire, pouvait, en l'état du seul transfert de propriété, obtenir de la caution le paiement de loyers impayés.

La chambre commerciale, financière et économique, saisie de cette question, avait, dans un arrêt du 26 octobre 1999, décidé que dans cette hypothèse, la caution ne pouvait être engagée envers le nouveau bailleur si elle n'en avait pas manifesté la volonté.

Les juges du fond ne s'étant pas inclinés, l'affaire a été renvoyée devant l'Assemblée plénière qui a décidé qu'en cas de vente d'un immeuble donné à bail, le cautionnement garantissant le paiement des loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire.

Il appartient ainsi à la caution d'exprimer les restrictions qu'elle entend donner à son engagement qui est, en l'absence de précision contraire, transmis à tout nouvel acquéreur.

Cet arrêt a été rendu sur les conclusions conformes du premier avocat général.