Image not found or type unknown

Cession de bail et liquidation judiciaire : portée de la solidarité entre cédant et cessionnaire

Actualité législative publié le **28/01/2018**, vu **3082 fois**, Auteur : CEDRIC DENIZE

Si l'article L. 641-12, alinéa 2, du code de commerce, qui autorise le liquidateur à céder le bail des locaux utilisés pour l'activité du débiteur, répute non écrite toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, cette règle ne profite qu'au preneur en liquidation judiciaire de sorte qu'une telle clause retrouve son plein effet au profit du bailleur en cas de nouvelle cession du bail selon les modalités de droit commun.

Com. 15 nov. 2017, F-P+B, n° 16-19.131

Aux termes de l'article L. 641-12, alinéa 2, du code de commerce, lorsque la cession d'un bail commercial intervient dans le cadre d'une procédure collective et est opérée par le liquidateur, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite.

Cette disposition, destinée à faciliter la cession du droit au bail et donc du fonds de commerce exploité dans le local loué lorsque le propriétaire du fonds – en même temps preneur à bail est frappé d'une liquidation judiciaire (mais aussi en cas de procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire), est logiquement d'interprétation stricte.

Cela en ce qu'elle institue une solidarité légale entre lui et le cessionnaire du bail, en même temps propriétaires successifs du fonds. Aussi son application ne doit pas être étendue à une cession de bail subséquente à celle déjà intervenue dans le cadre de la procédure collective ouverte contre le preneur à bail. Telle est la position, somme toute logique, que vient d'adopter la chambre commerciale dans cet arrêt de rejet.

Les faits sont les suivants. M. X a acquis, dans le cadre de la liquidation judiciaire ouverte contre M. Y, le fonds de commerce de celui-ci, exploité dans des locaux donnés à bail par M. Z. Par un acte du 16 mai 2011, M. X a lui-même cédé le fonds ainsi acquis à la société LG, qui a cessé de payer les loyers à compter de juillet 2012 et a été mise en liquidation judiciaire le 5 octobre suivant. Le bailleur a alors assigné M. X en paiement des loyers en se prévalant de la clause de garantie insérée au contrat de bail. M. X s'y est opposé en faisant valoir que cette clause devait être réputée non écrite en application de l'article L. 641-12, alinéa 2, du code de commerce (en réalité, curieusement, il se prévaut de l'art. L. 622-15), ayant lui-même acquis le fonds, avec le droit au bail, dans le cadre de la liquidation judiciaire du précédent preneur. Les juges du fond rejettent sa demande et le condamnent au paiement des loyers normalement dus par le cessionnaire du bail. En d'autres termes, écartant l'application de l'article L. 641-12, alinéa 2, susvisé, conçu pour la procédure de sauvegarde mais également applicable au redressement et à la liquidation du judiciaire du preneur à bail, les juges donnent plein effet à la clause de garantie de paiement des loyers, fréquemment insérée dans les contrats de cession de bail.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de M. X, cessionnaire puis cédant du bail. Son attendu mérite d'être intégralement reproduit : « si l'article L. 641-12, alinéa 2, du code de commerce, qui autorise le liquidateur à céder le bail des locaux utilisés pour l'activité du débiteur, répute non écrite toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, cette règle ne profite qu'au preneur en liquidation judiciaire, de sorte qu'une telle clause retrouve son plein effet au profit du bailleur en cas de nouvelle cession du bail selon les modalités de droit commun ».

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés