



# Cession du droit au bail : les formalités juridiques

publié le 14/04/2016, vu 2541 fois, Auteur : [David SEMHOUN](#)

**La cession du droit au bail requiert de respecter plusieurs règles telles qu'une information au bailleur, un état des lieux préalable. Elle entraîne différents effets et conséquences tant entre le bailleur et le cédant, qu'entre le cédant et le cessionnaire et qu'entre le bailleur et le cessionnaire.**

**La cession du droit au bail requiert de respecter plusieurs règles telles qu'une information au bailleur, un état des lieux préalable. Elle entraîne différents effets et conséquences tant entre le bailleur et le cédant, qu'entre le cédant et le cessionnaire et qu'entre le bailleur et le cessionnaire.**

## QUELLES SONT LES RÈGLES À RESPECTER DANS LE CADRE DE LA CESSION DU DROIT AU BAIL ?

### 1°) Un état des lieux préalable

L'article L. 145-40-1 du Code de commerce impose, entre le bailleur et le cessionnaire, **un état des lieux lors de l'entrée en possession des lieux.**

Cette exigence est à l'origine de litiges, notamment lorsqu'à l'issue de l'état des lieux, il est constaté que le local commercial a subi des dégradations ou a fait l'objet de travaux non autorisés.

### 2°) Signification de la cession au bailleur

La cession devra être signifiée au bailleur. Elle est visée à l'article 1690 du Code civil.

**Sanction du défaut de signification de l'acte** : en l'absence de respect des mentions de l'article 1690 du Code civil, la cession n'est pas nulle mais **ne peut être opposée aux tiers et donc au propriétaire.**

## UNE CESSION INTERVENUE APRÈS LA DÉLIVRANCE D'UN CONGÉ AVEC REFUS DE RENOUVELLEMENT EST-ELLE VALABLE ?

Un bail doit être en cours pour être cédé. **Ainsi, une cession qui serait conclue après la date d'effet d'un congé avec refus de renouvellement sera inefficace.**

## QUELS SONT LES EFFETS DE LA CESSION ENTRE LE BAILLEUR ET LE CESSIONNAIRE ?

L'acquéreur devient créancier de la jouissance des lieux et, en même temps, débiteur des loyers et autres obligations à l'égard du bailleur.

***Quels sont les droits de l'acquéreur ?***

? **La jouissance des lieux.**

? **Le renouvellement du bail** : le cessionnaire y a droit **s'il justifie d'une exploitation du fonds pendant les trois années qui précèdent la date d'expiration du bail** (article L. 145-8, alinéa 2, du Code de commerce).

**Quelles sont les obligations de l'acquéreur ?**

? **L'exécution des obligations résultant du bail** (sauf accord particulier convenu avec le bailleur).

? **En cas de cessions successives du bail**, les cessions opèrent transmission des obligations au dernier titulaire du contrat qui devient **débiteur envers le bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs** (Cass. Civ. 3, 9 juillet 2003).

**QUELS SONT LES EFFETS DE LA CESSION ENTRE LE BAILLEUR ET LE CÉDANT ?**

Les rapports diffèrent selon la présence d'une clause de garantie solidaire :

? **En présence d'une telle clause**, le bailleur doit informer le cédant de tout défaut de paiement de loyer par le locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier (article L. 145-16-1 du Code de commerce).

? **En l'absence de clause de garantie solidaire**, le cédant est déchargé des obligations nées du bail lorsque le contrat de cession est opposable au bailleur.

**QUELS SONT LES EFFETS DE LA CESSION ENTRE LE CÉDANT ET LE CESSIONNAIRE ?**

Certaines garanties sont dues par le cédant.

**QUEL EST LE SORT DE LA CAUTION DU CEDANT EN CAS DE CESSION DE BAIL ?**

**La caution sera libérée de ses engagements sauf si une clause prévoit que son engagement se prolonge en cas de cession de bail.**

En effet, la caution peut rester tenue solidairement avec le cédant pour garantir la solvabilité du cessionnaire jusqu'au terme du bail initial.

Au vu de la loi Pinel, il est probable que l'engagement de la caution ne se prolonge au-delà de l'engagement du cédant, soit trois ans.

Je reste à votre disposition pour tout acte, consultation ou information.

Maître David Semhoun

01.74.30.71.80

contact@nahmiassemhoun.fr

<http://www.nahmiassemhoun.fr>