



Quelles sont les sanctions en cas de non respect des formalités d'une cession de droit au bail

Fiche pratique publié le 14/04/2016, vu 2390 fois, Auteur : [David SEMHOUN](#)

Une cession irrégulière peut entraîner différents types de sanctions parmi lesquelles : l'inopposabilité de la cession, l'extinction du bail commercial. Heureusement, il est possible de procéder à une régularisation de la cession.

Une cession irrégulière peut entraîner différents types de sanctions parmi lesquelles : l'inopposabilité de la cession, l'extinction du bail commercial. Heureusement, il est possible de procéder à une régularisation de la cession.

L'INOPPOSABILITÉ DE LA CESSION

L'inopposabilité de la cession peut provenir du **non-respect des formalités de signification** (prévu à l'article 1690 du Code civil) ou du non-respect des stipulations contractuelles (comme la nécessité d'obtenir l'agrément du bailleur).

Cette inopposabilité **va jouer dans les rapports entre le bailleur et le cessionnaire et dans les rapports entre le bailleur et le cédant.**

L'EXTINCTION DU BAIL COMMERCIAL

Résiliation du bail

La résiliation du bail peut, par exemple, être obtenue de plein droit par application d'une clause résolutoire en cas de cession de bail irrégulière.

Le bailleur peut également demander **la résiliation judiciaire** du bail en invoquant dès lors **une gravité suffisante**, souverainement appréciée par les juges du fond.

Refus de renouvellement du bail

Le bailleur peut également refuser le renouvellement du bail sans avoir à payer d'indemnité, s'il justifie d'un **motif grave et légitime** à l'encontre du locataire sortant.

Réparation du dommage subi par le cessionnaire évincé

Le cessionnaire évincé qui doit quitter les lieux après résiliation du bail ou après refus de renouvellement **peut agir en responsabilité civile contre le cédant.**

COMMENT RÉGULARISER UNE CESSION DE BAIL ?

Nous nous situons dans le cas d'un bailleur qui ne serait pas intervenu lors de la conclusion de l'acte de cession, alors même que la clause du contrat de bail le stipulait.

Ce dernier peut-il malgré tout donner son accord postérieurement ?

La clause résolutoire contenue dans un bail **ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux, la régularisation a posteriori est donc possible dans le délai d'un mois.**

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>