



la bail commercial et le rôle des mandataires

Jurisprudence publié le **15/03/2021**, vu **1902 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La loi prévoit que le bail commercial ou professionnel n'est pas remis en cause en présence d'un jugement d'ouverture d'une procédure collective et toute clause contraire est réputée non écrite (C. com., art. L. 622-13, I et art. L. 641-11-1).

La loi prévoit que le bail commercial ou professionnel n'est pas remis en cause en présence d'un jugement d'ouverture d'une procédure collective et toute clause contraire est réputée non écrite (C. com., art. L. 622-13, I et art. L. 641-11-1).

Il importe de distinguer entre les obligations financières antérieures et les obligations postérieures au jugement d'ouverture.

Lorsqu'une société tombe en liquidation judiciaire , le bailleur s'adresse au liquidateur pour obtenir , soit le règlement des loyers impayés postérieurement au jugement d'ouverture, soit la restitution du local , en cas de résiliation de bail.

La situation est différente que le débiteur est en redressement judiciaire.

Dans de nombreux cas, le bailleur peut vouloir chercher la responsabilité civile du mandataire judiciaire et lui réclame des dommages et intérêts, soit par ce qu'il ne s'est pas opposé à la poursuite du bail , en sachant que les loyers ne seraient pas réglés, soit qu'une fois le bail résilié, il a tardé à restituer les locaux.

De nombreux arrêts ont été rendus et qui se prononcent sur la responsabilité des différents mandataires.

Les décisions de justices sont disparates selon les circonstances.

Selon que la société est en redressement ou en liquidation judiciaire, nous verrons la portée des arrêts rendus par la Cour de Cassation.

§ Décision à prendre par l'administrateur judiciaire sur la poursuite du bail

Selon l'article L. 622-13 du Code de commerce, c'est exclusivement à l'administrateur qu'il appartient d'exiger l'exécution du contrat en cours.

Il dispose de ce droit , en sa qualité d'organe de la procédure.

La nouvelle obligation de l'administrateur a pour finalité de contraindre celui-ci à n'exiger la poursuite que des contrats indispensables au maintien de l'activité de l'entreprise et à la seule condition que l'entreprise soit en mesure d'y faire face financièrement.

Il doit souvent prendre le temps de vérifier les documents prévisionnels, avant de se prononcer sur la poursuite du bail.

Par conséquent , l'administrateur ne peut souvent , dès l'ouverture de la procédure , prendre une décision et choisit , souvent de maintien du bail , pour assurer la pérennité de l'entreprise.

L'administrateur doit avoir le temps d'apprécier la situation de l'entreprise avant de prendre parti sur la poursuite du contrat et la réalisation de l'actif peut justifier l'absence de restitution immédiate des locaux.

Cass. com., 8 janv. 2020, n° 18-20.844, F-D : JurisData n° 2020-000202

La décision de ne pas continuer le bail de l'immeuble, utilisé pour l'activité de l'entreprise n'appartient qu'à l'administrateur, quelle que soit la mission qui lui a été confiée.

Cass. com., 20 sept. 2017, n° 16-15.363, F-D, 1er moyen

§ Décision à prendre, en l'absence d'administrateur judiciaire sur la poursuite du bail

Ainsi qu'il a été indiqué précédemment , l'administrateur doit se prononcer sur la poursuite du bail, en vertu de l'article L 622-13 et L622-14, il convient de rappeler , qu'en l'absence d'administrateur, il appartient au débiteur d'exercer l'option et de prendre l'initiative de la résiliation, sur avis conforme du mandataire judiciaire (C. com., art. L. 627-2).

En l'absence d'administrateur, c'est au débiteur qu'il appartient, sur avis conforme du mandataire judiciaire, d'exercer la faculté de poursuivre les contrats en cours et de demander la résiliation du bail.

En cas de désaccord entre le mandataire et débiteur judiciaire, le juge-commissaire est saisi par tout intéressé

La Cour de Cassation a jugé que le mandataire qui n'a pas été consulté par le débiteur ne peut être tenu pour responsable de la poursuite du contrat.

Cass. com., 5 févr. 2020, n° 18-21.529, F-P+B , second moyen, première branche : [JurisData n° 2020-001370](#)

Le bailleur ne peut donc rechercher la responsabilité du mandataire, s'il n'a pas été consulté par le débiteur.

§ Décision à prendre par le liquidateur judiciaire sur la poursuite du bail

En cas de liquidation judiciaire, l'option appartient au liquidateur (*C. com., art. L. 641-11-1*).

Notre cabinet intervient pour vous assister et vous représenter , dans ce type de contentieux .

La Haute juridiction rappelle que le mandataire a une obligation de moyen et que l'appréciation de la faute doit tenir compte de la mission première qui est la sienne (*Cass. com., 8 janv. 2020, n° 18-20.844, F-D : [JurisData n° 2020-000202](#)* ;

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

**Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67