



le bailleur confronté à la cession du bail et procédure collective

publié le 10/12/2015, vu 11178 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'ouverture d'une procédure collective emporte nécessairement des conséquences légales sur le sort du bail qui est affecté à l'activité de l'entreprise. Cet article concerne la cession isolée du bail commercial dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire. Le bailleur peut-il s'y opposer?

L'ouverture d'une procédure collective engendre des conséquences légales sur les baux des locaux nécessaires à l'exploitation d'une entreprise.

En cas de liquidation judiciaire, le bailleur cherchera très souvent à récupérer son local et à éviter que le bail soit cédé.

Il convient de rappeler que le bailleur doit nécessairement déclarer sa créance de loyers impayés et qu'il ne pourra pas poursuivre une procédure judiciaire visant à obtenir l'acquisition de la clause résolutoire en raison de l'arrêt des poursuites.

Il est nécessaire de préciser la situation du bailleur, qui se trouve confronté, à la cession de son bail commercial, dans le cadre d'une liquidation judiciaire.

Le liquidateur judiciaire a un rôle prépondérant puisque c'est lui qui décidera de poursuivre ou non le contrat de bail et qui exercera l'option prévue par l'article L641-12 du code de commerce.

Dans la liquidation judiciaire, le bail commercial constitue très souvent la seule valeur d'actif à réaliser.

Le liquidateur qui décide de la poursuite du bail devra nécessairement s'assurer qu'il dispose des fonds nécessaires tout en précisant qu'il n'est pas tenu de poursuivre le bail jusqu'à la prochaine échéance.

Nous envisagerons ici la cession isolée du bail commercial, en tant qu'élément actif, qui doit être autorisée (vente de gré à gré) ou ordonnée (adjudication) par le juge-commissaire.

Le liquidateur ne peut donc agir seul et devra obligatoirement recueillir l'autorisation du juge-commissaire.

Le bailleur, qui se voit imposé un nouveau locataire, pourra tenter de faire obstacle à cette cession en opposant les clauses du bail.

Les clauses du bail sont -elles efficaces pour contester la cession du bail commercial à un nouveau repreneur?

La clause de solidarité entre le cessionnaire du fonds de commerce et le preneur doit recevoir application.

Les clauses qui régulent la cession de bail commercial sont privées d'effet dans le cadre d'un plan de cession-redressement, et ce pour éviter de mettre à néant le plan, en revanche, elles retrouvent leur efficacité en phase de liquidation judiciaire où le liquidateur doit céder le bail « *dans les conditions prévues au contrat conclu avec le bailleur avec tous les droits et obligations qui s'y rattachent* » (C. com., art. L. 641-12, al. 5).

Le bailleur pourra ainsi faire valoir les clauses d'agrément, les clause de préférence pour que la cession lui soit déclaré inopposable.

Le bailleur pourra également soulever le défaut d'activité pendant une certaine période pour pouvoir récupérer son local.

La Cour a retenu que la liquidation judiciaire du preneur rend difficile sinon impossible la poursuite de l'exploitation et que les délais inhérents à la réalisation de la cession du fonds peuvent constituer un motif légitime d'inexploitation.

Le bailleur a donc peut de chance de voir son action prospérer.

Le bailleur devra être vigilant et faire appel à un avocat pour vérifier qu' il dispose ou non de la possibilité de pouvoir faire obstacla à la cession du bail.

Si le bailleur ne peut pas s'opposer à la cession, il a d'autres garanties qui lui permettront de se prémunir des risques d'impayés du cessionnaire.

Il est de jurisprudence constante que la clause de solidarité entre le cessionnaire du fonds de commerce et le preneur doit recevoir application.

La Cour de Cassation a jugé que le cessionnaire devait reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du bailleur.

En définitive, le redacteur de l'acte de cession devra veiller à intégrer les différentes garanties offertes au bailleur.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) :

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67