Image not found or type unknown

la cession de bail commercial et les effets juridiques

publié le **26/10/2010**, vu **36093 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Lors de la vente d'un fonds de commerce ou d'une cession de droit au bail, le bailleur peut prendre plusieurs précautions (clause d'agrément, clause De garantie solidaire etc..) afin que le titulaire du droit au bail reste garant de l'exécution des droits et obligations attachés au bail qu'il cède. Pour autant, le bailleur ne saurait se prévaloir à l'encontre du cessionnaire des manquements fautifs imputables personnellement au cédant sauf dans certains cas précis. Cet article a vocation à traiter quelques aspects juridiques dans la relation bailleur-vendeur-acheteur dans le cadre d'une cession de droit au bail ou d'une vente de fonds de commerce comprenant ledit droit au bail.

Ø rapport entre le bailleur et le cédant

Pour renforcer la sécurité du bailleur qui se voit parfois imposé un successeur à son locataire dans le cadre d'une vente de fonds de commerce, le bailleur insère dans le contrat de bail une clause de garantie solidaire.

Par l'effet de cette clause, le cédant demeure solidaire du cessionnaire dans l'exécution du contrat de bail et des obligations qui en découlent.

Le cédant sera donc tenu de payer les loyers et charges, les réparations locatives etc.. en cas de défaillance de son successeur jusqu'à l'expiration du bail.

Cette clause constitue un engagement de garantie solidaire et non un cautionnement, ce qui signifie que le cédant ne peut pas opposer au bailleur des moyens de défense dont le débiteur pourrait se prévaloir.

Le cédant a contracté un enegagement autonome de celle de ses successeurs.

Depuis 1988, la jurisprudence considère qu'en l'absence de clause expresse de solidarité entre cédant et cessionnaire, le bailleur ne peut exiger du premier le paiement des loyers échus postérieurement à la cession.

En l'absence de stipulation contractuelle limitant la clause de garantie solidaire à la durée contractuelle du bail, le cédant reste tenu pendant la période de tacite reconduction du bail et jusqu'à ce que celui-ci expire (Cass. 3e civ. 5-6-2002).

Il convient donc d'être prudent dans le choix de son cessionnaire pour ne pas se trouver piéger.

Ø Rapport entre le cédant et le cessionnaire

Il est de principe de le bailleur ne peut se prévaloir à l'encontre du cessionnaire, actuel locataire, des fautes commises par le cédant.

Dans un arrêt en date du 30 juin 2010, la Cour de Cassation a jugé qu'en cas de cessions successives du bail, les manquements commis par les précédents locataires ne peuvent pas être invoqués par le bailleur à l'appui d'une demande de résiliation du bail aux torts du dernier cessionnaire.

Lorsque le cessionnaire achète le droit au bail ou le fonds de commerce comprenant ledit droit au bail, il est tenu de respecter les conditions et clauses du bail puisqu'il est désormais le seul titulaire du droit de jouir des locaux.

Corrélativement à la jouissance de ses locaux, le cessionnaire doit, bien évidemment se conformer aux dispositions contractuelles et à certaines obligations légales (paiement du loyer, obligation d'entretien, respect de la destination contractuelle etc…).

Cela étant, il n'est pas rare en pratique que le vendeur cède son fonds de commerce alors même qu'il existe une situation conflictuelle avec son bailleur et que le cessionnaire n'ait pas connaissance de l'existence de ce conflit.

De ce fait, le bailleur n'hésitera pas à introduire une action judiciaire à l'encontre du cessionnaire pour les manquements du précédent locataire à ses obligations contractuelles.

Dans ce cas, le bailleur aura pris la précaution d'avertir le cessionnaire des manquements reprochés au précédent locataire et le mettra en demeure de faire cesser ces manquements ou agissements en contravention avec les clauses du bail.

Ainsi, le cessionnaire répondra personnellement des agissements fautifs de son vendeur s'il a lui-même poursuivi ses manquements.

Cependant, les juges ont bien compris que certains bailleurs, avaient tenté de se prévaloir des fautes imputables au cédant pour opposer au cessionnaire le refus de régler une indemnité d'éviction

La Cour de Cassation a jugé que le bailleur ne pouvait, pour s'opposer au renouvellement du bail du cessionnaire lui opposer les fautes personnelles imputables du cédant (Cass. 3 e civ. 10-1-2007) .

Le cessionnaire doit cependant garder à l'esprit qu'il pourra être poursuivi par le bailleur qui pourra le contraindre le contraindre à payer ou réparer les dégradations survenues pendant le cours du bail, même de celles qui se sont produites antérieurement à la cession.

En définitive, lorsqu'une personne souhaite acheter un droit au bail ou un fonds de commerce, elle devra s'assurer lors des négociations qu'il n'existe pas de procédure judiciaire en cours entre le bailleur et le locataire actuel ou du moins, si elle en a connaissance, intégrer dans le prix de vente les risques d'un d'une action judiciaire introduite à son encontre.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés