



la cession d'un bail dans le cadre d'une procédure collective

publié le **05/04/2016**, vu **6665 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreux baux commerciaux comportent des clauses qui imposent un formalisme particulier en cas de cession de la vente du fonds ou du seul droit au bail. Les clauses d'un bail commercial imposant le respect de conditions de forme sont valables. Les clauses peuvent imposer une cession par acte authentique. Ce formalisme s'impose-t-il en cas de cession judiciaire forcée du bail?

Les différentes procédures collectives ont toutes des conséquences légales sur les contrats en cours, et notamment sur le bail des locaux affectés à l'activité de l'entreprise.

A/le formalisme d'une clause de cession ne s'impose pas en cas de cession d'un bail dans le cadre d'une vente forcée

La cession du contrat de bail commercial pourra d'abord être une cession-redressement.

Dans cette hypothèse, qui n'est autre qu'une cession d'entreprise, le bail commercial est cédé au repreneur au titre des contrats que le tribunal juge nécessaires au maintien de l'activité, et qu'il devra mentionner expressément. C'est donc une cession forcée de contrat.

Dans cette affaire, le Tribunal avait retenu un plan de cession concernant certains actifs d'une société en redressement judiciaire et contenant notamment, parmi ces actifs, un bail commercial.

La cession de ce bail avait été régularisée par un acte sous seing privé et signifiée au bailleur.

Pour contester la cession, le bailleur avait soulevé que la cession avait été conclue sans respecter la forme authentique prévue par le contrat de bail, et avait introduit une procédure visant à obtenir l'expulsion du repreneur pour méconnaissance des formes de la cession.

La Cour de Cassation a débouté le bailleur en considérant que la cession judiciaire du plan n'imposait pas de respecter les conditions de forme du bail (Cass. com. 1er mars 2016 no 14-14.716 (no 222 FS-PB), Sté Cafan c/ Sté Vêtements Henry Mazoyer).

La clause d'un contrat de bail prévoyant que la cession du bail est subordonnée à la rédaction d'un acte authentique se trouve privée d'effet lorsque la cession est ordonnée dans le cadre d'un plan de cession.

En cas de plan de cession, le tribunal n'aura pas à demander l'accord du bailleur.

B/ le formalisme d'une clause de cession s'impose au liquidateur judiciaire

Le liquidateur judiciaire dispose de la faculté d'opter soit pour la continuation du bail commercial en cours, soit pour sa résiliation.

Sa décision s'imposera au bailleur. Mais des précautions seront d'ores et déjà nécessaires. Ce dernier devra notamment s'assurer, au moment où il sollicite la poursuite du bail, qu'il disposera des fonds nécessaires à cet effet.

Dans cette affaire, le contrat de bail stipulait que toute cession du droit au bail devrait être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur, qu'une copie exécutoire lui serait remise et que la cession devrait être signifiée au bailleur en application de l'article 1690 du Code civil, à moins qu'il n'intervienne à l'acte pour donner son acceptation.

Or, à la suite de l'autorisation du juge-commissaire qui avait pourtant pris la peine de préciser dans son ordonnance que le rédacteur de l'acte devait veiller à l'application des stipulations du bail dans le cadre de la cession, la cession était intervenue par acte sous seing privé avant d'être signifiée au bailleur. (Cass. 3e civ., 17 juin 2014, n° 13-15.119 : JurisData [n° 2014-013995](#)).

Ce dernier avait contesté par la suite la régularité de la cession.

Si les clauses réglementant la cession de bail commercial sont privées d'effet dans le cadre d'un plan de cession-redressement, pour ne pas risquer de faire échouer le plan, 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](#)).

L'opposabilité à la procédure collective des clauses relatives à la cession du bail est alors parfaitement justifiée.

Lorsque le contrat de bail est cédé de manière isolée par le liquidateur judiciaire sur autorisation du juge-commissaire, le liquidateur doit respecter les clauses du bail (C. com. art. L 641-12, al. 5).

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 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