



Le cessionnaire d'un bail dans le cadre d'une liquidation judiciaire

Fiche pratique publié le 03/04/2019, vu 6529 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsque le bail est cédé hors plan de cession, avec ou sans le fonds de commerce, en tant qu'actif isolé, le régime juridique applicable est celui de l'article L 642-19 du code de commerce. Il convient de rappeler que le liquidateur judiciaire doit obtenir l'autorisation du Juge-Commissaire pour céder le bail. De nombreuses clauses réglementent la cession du bail sont opposables à la procédure collective. Cet article traitera en particulier la clause de garantie solidaire des loyers qui pèse sur le cessionnaire. Dans le cadre des rapports entre le bailleur et le cédant d'un bail commercial, il est régulièrement stipulé une clause de garantie solidaire.

Le cessionnaire d'un bail dans le cadre d'une liquidation judiciaire

Lorsque le bail est cédé hors plan de cession, avec ou sans le fonds de commerce, en tant qu'actif isolé, le régime juridique applicable est celui de l'article L 642-19 du code de commerce.

Il convient de rappeler que le liquidateur judiciaire doit obtenir l'autorisation du Juge-Commissaire pour céder le bail.

De nombreuses clauses réglementent la cession du bail sont opposables à la procédure collective.

Cet article traitera en particulier la clause de garantie solidaire des loyers qui pèse sur le cessionnaire.

Dans le cadre des rapports entre le bailleur et le cédant d'un bail commercial, il est régulièrement stipulé une clause de garantie solidaire.

Elle a pour effet d'engager selon les conditions de la clause de solidarité stipulée entre les deux parties au bail, le cédant solidairement avec le cessionnaire du droit au bail au paiement des loyers et parfois à d'autres obligations liées à l'exécution du contrat du bail cédé.

Cette clause de garantie solidaire présente un intérêt évident pour le bailleur puisqu'en cas de cession du bail des locaux dont il est le propriétaire et/ou le bailleur, cette clause renforce sa faculté d'être payé en cas de carence du cessionnaire, c'est-à-dire de son nouveau locataire.

Cette clause permet au bailleur de se prémunir des effets néfastes de la liquidation judiciaire du preneur

I/ inefficacité de la clause de garantie solidaire à la charge du cédant

Il résulte de l'article L 641-12, alinéa 5 que la clause de garantie solidaire pesant sur le cédant est réputé non écrite, dans le cadre d'une liquidation judiciaire.

La clause de solidarité est neutralisée en cas de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

En cas de cession du fonds de commerce opérée par le liquidateur dans le cadre d'une procédure collective, les articles L. 622-15 et L. 641-12 du Code de commerce prévoient que les clauses de solidarité mentionnées au contrat de bail sont « réputées non écrites », et partant, inopposables au cessionnaire.

Le cédant ne sera pas tenu des loyers dans le cadre d'un bail qui a été cédé.

C'est d'autant plus logique, si il ne parvient pas à régler ses loyers, on voit mal dans quelle mesure il pourrait supporter le passif de son successeur

Attention : lorsque la cession intervient en dehors de toute procédure collective la clause de solidarité conserve son plein effet et le cédant est donc tenu du paiement des loyers impayés par le cessionnaire.

La clause de solidarité retrouve son plein effet en cas de nouvelle cession de droit commun.

II /Validité de la clause de garantie solidaire à la charge du cessionnaire

Dans un arrêt en date du 27 septembre 2011, la Cour de Cassation a jugé valable la clause de garantie solidaire dite « inversée » aux termes desquelles le cessionnaire est garant de la totalité des sommes dues par le preneur à la date de cession du bail.

De par cette clause, le candidat peut être contraint de payer la totalité des loyers impayés dus par le débiteur en liquidation judiciaire avant le jugement d'ouverture

Cela signifie concrètement que le candidat qui se porte acquéreur d'un actif isolé comprenant le droit au bail doit s'assurer qu'il n'existe pas de clause de garantie solidaire à sa charge.

Dans le cas contraire et à défaut de prendre connaissance de cette clause, il devra des payer les loyers dues par le débiteur, ce qui pourrait constituer une somme très importante.

Le cessionnaire devra demander conseil à son avocat afin de vérifier la porter de la clause de garantie solidaire car l'article L 641-12, alinéa 5 n'interdit pas cette clause de garantie solidaire à la charge du cessionnaire.

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

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67