



PLAN DE CESSION ET ACTIVITE CONNEXE

publié le 15/11/2014, vu 3256 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'ordonnance du 12 mars 2014 portant réforme de la prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives a apporté une modification importante aux baux commerciaux transmis dans la cadre des plan de cession. Désormais, le cessionnaire d'un plan va pouvoir directement demander au tribunal chargé de la procédure collective du débiteur cédé d'y adjoindre des activités connexes ou complémentaires.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises qui, en son article 15, a inséré après le 3^e alinéa de l'article L. 642-7 du Code de commerce, un alinéa ainsi rédigé : « **Le tribunal peut, si un contrat de bail soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} portant sur un ou plusieurs immeubles ou locaux utilisés pour l'activité de l'entreprise figure dans le plan de cession, autoriser dans le jugement arrêtant le plan le repreneur à adjoindre à l'activité prévue au contrat des activités connexes ou complémentaires. Le tribunal statue après avoir entendu ou dûment appelé le bailleur** ».

Concrètement , cela signifie que le cessionnaire qui souhaite adjoindre une activité connexe ou complémentaire sera dispensée d'introduire la procédure de déspecialisation partielle prévue à l'article L. 145-47 du Code de commerce afin d'exercer des activités connexes ou complémentaires à la destination contenue dans le bail.

Cette dispoition n'a été prévue que pour un plan de cession et non pour un seul actif isolé.

Cette disposition permettra de conforter les candidats acquéreurs à une cession qui trouvent parfois que la destination du bail est trop restrictive et de lui permettre d'avoir rapidement une autorisation sur la possibilité d'exercer d'autres activités obligatoirement connexes ou complémentaires.

Il faut toutefois considérer les risques de cette demande:

-possibilité pour le bailleur d'augmenter le loyer dès la prochaine révision ou de solliciter un déplaçonnement du loyer lors du renouvellement.

Le repreneur doit prendre en compte que le loyer pourrait être modifié dans la mesure où les éléments de la valeur locative s'en trouvent modifiées.

Le tribunal de commerce a désormais la faculté d'autoriser le cessionnaire à exercer une ou plusieurs activité connexes ou complémentaires et pourra imposer au bailleur, qui sera simplement entendu ou appelé, la déspecialisation partielle du bail cédé.

Cette cession déspecialisation devrait favoriser la reprise des affaires dont la destinataion contractuelle est parfois trop limitée, avec l'accord du tribunal.

Cette dispoition devrait être accueillie favorablement car le repreneur ne se contentera plus délargir ses activités à des activités dites "incluses" et pourra solliciter le droit d'exercer des activités

connexes, qui sont souvent refusées par la bailleur.

Le repreneur sera dispenser de la procédure de déspecialisation partielle prévue par l'article L. 145-47 du Code de commerce .

Il résulte de ce texte, que le preneur qui souhaite exercer des activités connexes ou complémentaires à celles contractuellement prévues, doit notifier au bailleur son désir de despécialiser l'activité autorisée dans le bail par acte extrajudiciaire, et indiquer précisément les activités connexes ou complémentaires qu'il entend exercer. Le bailleur dispose alors d'un délai de 2 mois, à peine de déchéance, pour contester le caractère connexe ou complémentaire des activités envisagées. En cas de désaccord, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, doit se prononcer en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Bien évidemment dans la cadre d'une cession-déspecialisation, il devra s'agir d'activités connexes ou complémentaires et non d'une modification totale de la clause de destination du bail.

Le tribunal qui déterminera les modalités du plan de cession et qui aura à apprécier de cette déspecialisation partielle devrait retenir les mêmes critères que le juge du tribunal de grande instance.

Un cessionnaire ne pourra en aucune manière demander un changement total de destination dela destination du bail.

Même si le tribunal autorisera cette déspecialisation, le bailleur disposera du droit comme de contester l'absence de connexité ou de complémentarité entre les activités.

Il pourra, en application de l'article R. 661-3, alinéa 3 du Code de commerce, interjeter appel du jugement arrêtant le plan, uniquement sur la partie du jugement emportant cession du contrat de bail dans un délai de dix jours à compter de la notification du jugement.

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/joan-dray/avocat-1647.htm) : <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