Image not found or type unknown

Sanction du non respect des formalités de cession du bail commercial.

publié le **20/11/2013**, vu **9579 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La plupart des baux commerciaux comportent des clauses qui réglementent la réalisation de la cession, notamment celle qui la subordonne à l'agrément préalable du bailleur dont la validité a été reconnue par la jurisprudence. En cas de cession irrégulière, le bailleur peut sanctionner le comportement du locatire qui n'a pas réspecté les dispositions contractuelles du bail.

Sanction du non respect des formalités de cession du bail commercial.

La plupart des baux commerciaux comportent des clauses qui réglementent la réalisation de la cession, notamment celle qui la subordonne à l'agrément préalable du bailleur dont la validité a été reconnue par la jurisprudence.

En cas de cession irrégulière, le bailleur peut sanctionner le comportement du locataire qui n'a pas réspecté les dispositions contractuelles du bail.

A) Les différent types de formalités pouvant être mises à la charge du locataire

-la cession du bail peut être subordonnée à l'accord du bailleur,

- elle peut être subordonnée à sa participation à l'acte de cession,

- il peut être prévu que l'acte de cession doit être notarié,

- le contrat peut prévoir une obligation de signifier la cession du bail au bailleur,

En cas de violation de ces formalités, qui sont prévues dans le contrat de bail, le bailleur dispose de différentes options.

B) Les sanctions du non respect des formalités

-le refus de renouvellement pour motif grave et légitime fondé sur l'article L. 145-17 du Code de commerce, aucune mise en demeure n'étant exigée en présence d'une cession de droit au bail irrégulière (CA Versailles, 12e ch., 11 sept. 1997 : Loyers et copr. 1999, comm. n° 43. – Cass. 3e civ., 25 sept. 2002 : AJDI 2002, p. 765. – Cass. 3e civ., 28 oct. 2009 : Administrer janv. 2010, p. 44) ;

– la résiliation judiciaire du bail fondée sur l'article 1184 du Code civil ;

L'absence d'agrément préalable du bailleur, tel que stipulé contractuellement, constitue une infraction grave justifiant la résiliation judiciaire du bail sans qu'il y ait lieu de tenir compte du préjudice éventuellement occasionné qui n'est susceptible d'être pris en compte que pour apprécier la gravité de l'infraction.(CA Paris, 16e ch. A, 23 nov. 2005, Épx Branchu c/ Cts Vadez

Naudan, Sté Pat Éclair (appel de TGI Paris, 29 juin 2004) : Juris-Data n° 2005-293992

– l'acquisition de la clause résolutoire fondée sur l'article L. 145-41 du Code de commerce, à condition qu'un commandement ait été préalablement signifié même si l'infraction est irréparable ;

– l'inopposabilité de la cession au bailleur dès lors qu'elle est réalisée en contravention avec les conditions prévues par les conventions locatives (Cass. 3e civ. 19 mai 2004 : AJDI 2005, p. 209)

Parmi toutes ces sanctions la plus importante reste l'inopposabilité du bail au bailleur

c) La cession de bail irrégulière demeure inopposable au bailleur

Il est de jurisprudence constante que la cession de bail réalisée en passant outre les stipulations contractuelles prévues à cet effet, est inopposable au bailleur (CA Paris, 21 janv. 2004 : AJDI 2004, p. 720) et la résiliation du bail commercial est encourue sur le fondement notamment de l' article 1184 du Code civil – Cass. 3e civ., 21 mai 1979 : Gaz. Pal 1979, 2, somm. p. 393), étant précisé qu'il appartient aux juges du fond d'apprécier la gravité de l'infraction et ce souverainement.

Dans un arrêt récent, la Cour de Cassation rappelle que la cession de bail commercial n'est pas opposable au bailleur dès lors qu'un certain nombre de formalités n'ont pas été accomplies.

« Faute d'autorisation et de concours à l'acte, la cession du droit au bail est inopposable au bailleur et entraîne la résiliation du bail, l'encaissement des loyers versés par le cessionnaire ne pouvant être considéré comme une acceptation tacite de la cession. »
CA Versailles, 12e ch., 19 févr. 2013, n° 11/08017, Faure c/ Fischer (appel c/ TGI Nanterre, 15 sept. 2011) : JurisData n° 2013-002891

Le Bailleur peut subordonner la cession du bail à son autorisation préalable.

Le refus opposé par le bailleur à la cession est bien fondé dès lors qu'il est établi que le projet d'acte de cession n'a pas été soumis à son agrément et que le cédant n'a pas prévu de fournir sa garantie solidaire au cessionnaire, conformément aux clauses du bail (CA Paris, 14e ch. B, 16 nov. 2001, n° 2001/08229 : JurisData n° 2001-159126).

Néanmoins, le fait que la cession soit inopposable au bailleur emporte des conséquences graves pour le cessionnaire.

Ce dernier a conclu un contrat et se retrouve désormais dans l'impossibilité d'exercer son droit au bail car une formalité n'a pas été respecté.

d) Le droit d'agir du cessionnaire

Le cessionnaire qui, en raison de l'irrégularité de l'acte de cession, est considéré comme occupant sans droit ni titre, et qui doit ainsi quitter les lieux après résiliation du bail ou après refus de renouvellement, dispose d'un recours en réparation du dommage résultant de son éviction contre le rédacteur de l'acte ou l'intermédiaire professionnel tenu à un devoir de conseil et de vérification

Il peut également agir contre le cédant qui n'a pas respecté les formalités prévues dans son bail.

Cass. 3e civ., 24 juin 1998, no 96-19.042, Bull. civ. III,

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller 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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés