

Conséquences d'une cession irrégulière de bail commercial

Alexis Bavitot

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Désormais expressément reconnue par les articles 1216 et suivants du Code civil, la cession de contrat est appliquée depuis longtemps en matière de baux commerciaux. Mais encore faut-il respecter les conditions de la cession, au risque de la rendre inopposable au bailleur et de favoriser les circonstances pour une résiliation du bail. Ces deux conséquences sont rappelées par la huitième chambre de la cour d'appel de Lyon dans son arrêt en date du 2 novembre 2016.

Par acte notarié, un couple a donné à bail commercial des locaux destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce d'espace numérique multimédia ainsi qu'une réserve et un parking. Le contrat de bail autorisait le preneur à consentir librement une cession de bail, mais les stipulations contractuelles précisaient également que toute cession devrait avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé. Pour autant, c'est par acte sous seing privé qu'a été convenu une cession du fonds de commerce. Le conseil du preneur initial cédant a informé le bailleur de cette intention mais sans toutefois l'appeler pour une cession par acte notarié.

De ce fait, et faute de paiement des derniers loyers, le bailleur a fait assigner par acte d'huissier les preneurs, cédants et cessionnaires, devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Lyon. Par une ordonnance en date du 7 décembre 2015, le juge lyonnais déclare la cession inopposable au bailleur et, du fait du non-paiement des loyers, constate la résiliation de plein droit du bail commercial. Les parties à la cession décidèrent alors d'interjeter appel de l'ordonnance de référé. Confirmant, la solution du premier juge, la cour d'appel de Lyon n'a pu que constater l'irrégularité de la cession et en tirer toutes les conséquences, aussi drastiques soient-elles.

L'irrégularité de la cession. En tant qu'élément du fonds de commerce, le droit au bail doit pouvoir être cédé en toute liberté. Il est toutefois possible pour les parties de stipuler dans le contrat que la cession est subordonnée à l'accord du bailleur ou à son intervention préalable.

Tel était le cas dans l'arrêt sous commentaire. Il résulte en effet des stipulations contractuelles du bail commercial consacrées à la cession que si le contrat de bail autorise le preneur à consentir librement une cession de bail à son successeur dans son activité, toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé.

Cette clause trouve à l'évidence à s'appliquer au cas d'espèce. D'abord parce que la cession opère entre commerçants d'une même activité, celle d'espace numérique multimédia. Ensuite parce qu'en présence d'une simple clause d'intervention, il n'est pas envisageable de reprocher au bailleur une quelconque attitude passive destinée à paralyser toute cession.

Malgré la clarté de la stipulation contractuelle, l'acte de cession, établi sous seing privé, mentionne explicitement que le bailleur n'intervient pas à la cession du fonds de commerce, et ne justifie pas qu'il y ait été appelé. Le rôle du bailleur en cas de cession du preneur a donc été purement et simplement anéanti. Cette exclusion rend le bailleur légitime à agir contre le preneur initial cédant et non seulement contre la société preneuse cessionnaire. Action en irrégularité qui pourra se prévaloir de deux conséquences successives.

L'inopposabilité au bailleur. En premier lieu, l'irrégularité de la cession est sanctionnée par son inopposabilité au bailleur.

Normalement, les effets de la cession de bail sont ceux d'une cession de contrat : un nouveau preneur remplace l'ancien. L'intérêt majeur est de décharger le preneur initial de toutes ses obligations, et notamment du paiement des loyers échus postérieurement à la cession.

La cession n'étant pas opposable au bailleur, celui-ci est recevable à agir à l'encontre de la société preneuse cédante dont le seul et unique associé avait d'ailleurs réglé les loyers depuis l'acte de cession.

Le preneur cessionnaire est dès lors considéré à l'égard du bailleur comme un occupant sans droit ni titre. C'est la raison pour laquelle le juge des référés, confirmé en appel, a ordonné l'expulsion de la société cessionnaire. Ses représentants n'ont pas jugé utile de conclure en appel ; passivité dommageable tant on sait qu'ils disposent assurément d'une action contre le preneur cédant du fait de leur éviction.

La résiliation du droit au bail. En second lieu, et dès lors que les loyers n'ont pas été acquittés depuis un premier commandement du bailleur, le bail commercial s'est trouvé résilié de plein droit en application de l'article L 145-41 du Code de

commerce. Cette solution draconienne se comprend aisément du point de vue du bailleur mis face à un contractant qu'il n'a pas choisi et qu'il découvre insolvable.

Encore fallait-il, pour qu'il puisse se prévaloir de l'irrégularité, qu'il n'ait pas renoncé à ce droit. L'hypothèse est plausible. On songera par exemple au bailleur qui délivrerait des quittances de loyers au preneur cessionnaire, manifestant ainsi sa renonciation tacite. L'hypothèse était invoquée par les appelants sans qu'elle ne puisse au cas d'espèce sérieusement retenir la conviction du juge.

Fondées et clairement établies, ces conséquences d'une cession irrégulière n'en sont pas moins radicales. Aussi, soulignera-t-on l'importance du rôle du conseil qui, au cas présent, avait imprudemment jugé suffisant, contrairement aux stipulations du bail initial, d'informer le bailleur sans l'appeler à l'acte notarié.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8^e chambre, 2 novembre 2016, n° 15/09835, JurisData
n° 2016-024133