



## Le rôle de l'administrateur judiciaire et le bail commercial



# **PARTIE 1**

## **Bail commercial et procédure collective du locataire**

# Sommaire

- I. A l'ouverture de la procédure**
- II. Pendant la période d'observation**
- III. En plan de continuation**
- IV. En plan de cession**
- V. En liquidation judiciaire**



## I. A l'ouverture de la procédure

# I. A l'ouverture de la procédure

## 1. Maintien automatique des contrats en cours

- Le jugement d'ouverture entraîne le maintien automatique des contrats en cours, y compris du bail commercial
- Applicable à toutes les procédures (*renvois des art L.622-13 et ss Ccom*)
- Neutralisation des clauses de résiliation fondées sur la procédure collective

# I. A l'ouverture de la procédure

## 2. Suspension des actions du bailleur

- Arrêt des poursuites individuelles et interdiction de paiement des loyers/charges antérieurs (*L.622-21 Ccom*)
- Déclaration au passif de la créance du bailleur
- Gel des clauses résolutoires ou de résiliation de plein droit (*L.145-45, L.622-13 I, L.641-11-1 I Ccom*)

# I. A l'ouverture de la procédure

## 3. Résiliation engagée avant l'ouverture

- Quid en cas d'action en résiliation préalable à l'ouverture de la procédure collective ?
  - Hypothèse 1 : la résiliation a été constatée, avant le jugement d'ouverture, par une décision passée en force de chose jugée > le bail est valablement résilié
  - Hypothèse 2 : à défaut (exs : simple commandement de payer n'ayant pas produit ses effets dans le délai d'un mois / ordonnance du juge des référés constatant l'acquisition de clause résolutoire mais délai d'appel non expiré), la résiliation n'est pas acquise et l'action du bailleur ne peut être poursuivie avant le jugement d'ouverture (cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 avril 2022, n° 21-15.336)

# I. A l'ouverture de la procédure

## 4. Prescription

- Le placement en redressement judiciaire/liquidation judiciaire ne suspend pas le délai de prescription biennale de l'art L.145-60 Ccom
  - *Cass. 3è civ., 8 oct. 2015, n°14-18.881*





## II. Pendant la période d'observation

## II. Pendant la période d'observation

### 1. Principe

- Bail commercial : contrat en cours > poursuite automatique
- Neutralisation des clauses de résiliation fondées sur la procédure collective
- L'administrateur judiciaire peut choisir de :
  - poursuivre le bail
  - résilier le bail

## II. Pendant la période d'observation

### 2. Régime protecteur du bail commercial

- Bail commercial : régime plus protecteur que les autres contrats en cours (*L.622-14 Ccom*)
- Pas de mise en demeure exigée d'opter sur la poursuite du bail
  - *Cass. com., 2 mars 2010, n°09-10.410*
- Le défaut d'exploitation des locaux ne peut entraîner la résiliation du bail, même si clause contraire

## II. Pendant la période d'observation

### 3. Impayés postérieurs au JO

- Le bailleur ne peut agir pour impayés postérieurs qu'après un délai de 3 mois (*L.622-14 2°, L.641-12 3° Ccom*)
- Le preneur peut régulariser les loyers jusqu'à l'audience > la demande du bailleur est rejetée
  - *Cass. com., 12 juin 2024, n°22-24.177*

## II. Pendant la période d'observation

### 4. Compensation avec dépôt de garantie

- Compensation possible si créances connexes et créance déclarée au passif (*L.622-7 Ccom*)
- Le dépôt de garantie s'impute en priorité sur les loyers postérieurs au jugement d'ouverture
  - *Cass. com., 20 mars 2001, n°98-14.124*
- L'absence d'exigibilité du dépôt ne fait pas obstacle à la compensation

## II. Pendant la période d'observation

### 5. Résiliation du bail

- A l'initiative de l'administrateur judiciaire :
  - résiliation à tout moment (i) même s'il est en mesure des payer les loyers (ii) même s'il a d'abord décidé de la poursuite
  - l'administrateur judiciaire doit résilier s'il ne dispose pas des fonds nécessaires pour les loyers suivants (*L.622-13 II al.2, L.641-11-1 II, al.2*)
  - la résiliation prend effet le jour où le bailleur est informé (*L.622-14 1°, L.631-14 al.1, L.641-12 1°*)

## II. Pendant la période d'observation

### 5. Résiliation du bail

- A l'initiative du bailleur :
  - pas de commandement de payer préalable (*Cass. com., 9 oct. 2019 n° 18-17.563*)
  - délai de 3 mois à compter du jugement d'ouverture pour agir si défaut de paiement des loyers/charges postérieurs
  - le bailleur saisit le juge commissaire par requête (*R.621-21 al. 1*)
  - une requête prématurée ne peut être régularisée (*Cass. com., 18 janv. 2023 n°21-15.576*)
  - le bailleur peut faire constater la résiliation de plein droit du bail et sa date par le juge commissaire (*R.622-13 al.2*) si défaut paiement de loyers/charges postérieurs dans un délai de 3 mois
  - loyers régularisés > pas de résiliation (*Cass. com., 19 fév. 2013, n°12-13.662*)

## II. Pendant la période d'observation

### 5. Résiliation du bail



- le juge commissaire ne peut pas accorder de délais de paiement
- si une clause résolutoire est invoquée, l'administrateur judiciaire peut solliciter des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire tant que la résiliation du bail n'est pas définitive (*Cass. com., 30 oct. 2007, n°05-17.719*)
- la cession du bail pendant la période d'observation requiert l'autorisation du juge commissaire sous peine de nullité



## II. Pendant la période d'observation

### 5. Résiliation du bail



**Cass. com., 16 juin 2025, n°23-22.076, Sté Pasaryne ès qual. c/ Sté Kabrousse BPIM**

- une liquidation judiciaire ouverte concomitamment à la résolution d'un plan de redressement constitue une nouvelle procédure
- elle fait obstacle à la résiliation du bail pour les loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture du redressement judiciaire
- seule une résiliation du bail ayant acquis force de chose jugée avant l'ouverture de la liquidation judiciaire est opposable à la procédure, à défaut, le bail est réputé en cours et peut être intégré dans un plan de cession, même s'il reste des loyers impayés



### III. En plan de continuation

### III. En plan de continuation

- Pendant l'exécution du plan > poursuite normale du bail
- Purge des inexécutions antérieures
- Les délais et remises arrêtés par le plan s'appliquent aux loyers et charges antérieurs (*L.626-19 et ss Ccom*)
- Créances locatives antérieures > traitées selon les modalités du plan



## IV. En plan de cession

## IV. En plan de cession

### 1. Effets du jugement arrêtant le plan

- Le tribunal désigne les contrats nécessaires à la poursuite d'activité, dont le bail (*L.642-7 al.1 Ccom*)
- Le bail est transféré au repreneur avec tous ses droits et obligations à compter de la prise de possession des locaux
- Le repreneur ne devient tenu des loyers antérieurs que s'il s'y est expressément engagé

## IV. En plan de cession

### 2. Neutralisation des clauses de solidarité

- Clause de solidarité classique : réputée non écrite (*L.641-12 al.5 Ccom*)
  - ❖ débat doctrinal sur son application au plan de cession ou aux seules cessions isolées
- Clause de solidarité inversée : lorsque le bail est inclus dans le plan de cession, est réputée non écrite toute clause imposant au repreneur du bail des dispositions solidaires avec le locataire cédant (*L.642-7, L.626-1, L.631-22 Ccom*)

## IV. En plan de cession

### 3. Autres effets

- Le repreneur peut mettre fin au bail selon les modalités prévues dans le bail transféré, sans autorisation préalable
- Il ne peut céder le bail sans autorisation
- Inefficacité des clauses d'agrément ou de préférence
- Le bail est exécuté aux conditions en vigueur au jour de l'ouverture (*L.642-7 al. 3 Ccom*)
- Le repreneur doit reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du bailleur
- Droit d'appel limité à la partie du jugement concernant la cession du bail (*L.661-6 III Ccom*) et pourvoi en cassation irrecevable, sauf excès de pouvoir



## V. En liquidation judiciaire



## V. En liquidation judiciaire

- Le liquidateur peut céder le bail avec tous les droits et obligations (*L.641-12 al. 5 Ccom*)
- Résiliation possible à l'initiative du bailleur ou du liquidateur dans les mêmes conditions que durant la période d'observation (*L.641-12 Ccom*)
- Les clauses restrictives de cession retrouvent leur efficacité
- Les loyers dus pendant la période postérieure à l'ouverture sont des créances postérieures privilégiées (*L.641-13 I Ccom*)
- **CA Paris, 4 avr. 2024, n° 23/13690** : en liquidation judiciaire, lorsque le bailleur demande la résiliation du bail pour des impayés postérieurs à l'ouverture de la procédure, après l'expiration du délai légal de trois mois pour agir, cette résiliation empêche la cession du fonds de commerce



## **PARTIE 2**

### **Bail commercial et procédure collective du bailleur**

# Sommaire

- I. Absence de régime propre**
- II. Créances liées au bail**
- III. Bail en cours à l'ouverture de la procédure**



## I. Absence de régime propre

## I. Absence de régime propre

- Pas de régime spécifique au bailleur en difficulté
- Pas d'application des dispositions particulières du preneur en difficulté
- Tensions avec le statut des baux commerciaux :
  - la procédure collective vise à sauver l'entreprise ou limiter ses pertes
  - le statut des baux commerciaux protège le preneur
  - le bailleur pourrait être tenté d'utiliser la procédure collective pour échapper à certaines obligations



## II. Créances liées au bail

## II. Créances liées au bail

### 1. Créance d'indemnité d'éviction

- Congé délivré avant l'ouverture de la procédure > déclaration au passif
- Avant 2005 : absence de déclaration > extinction de la créance et perte du maintien dans les lieux
- Depuis 2005 : absence de déclaration > pas d'extinction de la créance et maintien dans les lieux
- Le preneur est redevable d'une indemnité d'occupation pendant de temps

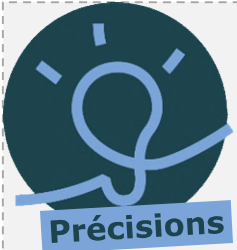
## II. Créances liées au bail

### 2. Créance de restitution du dépôt de garantie

- Fait générateur : conclusion du bail (*Cass. com., 23 janv. 2007, n° 05-13.995*)
- Déclaration au passif si bail conclu avant l'ouverture (*Cass. com., 10 janv. 2012, n° 10-26.594*)



## II. Créances liées au bail



- Congé avec refus de renouvellement avant l'ouverture > déclaration au passif
- Vente de l'immeuble loué > ne libère pas le vendeur de l'indemnité d'éviction
- Droit de préemption du preneur (loi Pinel) :
  - exclu si plan de cession des actifs
  - maintenu en cas de cession isolée de l'immeuble



### III. Bail en cours à l'ouverture de la procédure

### III. Bail en cours à l'ouverture de la procédure

- Application du droit d'option de l'administrateur judiciaire
- Continuation :
  - exécution aux conditions initiales
  - obligation de fournir la prestation promise, notamment entretien et réparation (*L.622-12 II, al.1, L.641-11-1 II, al. 1, Cass. com., 29 avr. 2022, n° 99-16.602*)
- Renonciation :
  - Prononcée par le juge commissaire à la demande de l'administrateur judiciaire (pas automatique) si nécessaire à la sauvegarde du débiteur ou aux opérations de liquidation et ne peut porter atteinte aux intérêts du cocontractant

## Contacts

Me Nathalie Leboucher – [nathalie.leboucher@fhbx.eu](mailto:nathalie.leboucher@fhbx.eu)

---

**FHBX** - 176 Av. Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine | RCS Paris B 491 975 041 | T. 01 40 97 05 41

SAS au capital de 10 000 000 € | N° TVA : FR 22 424 761 419  [www.fhbx.eu](http://www.fhbx.eu)



**Anticiper,**  
**gérer,**  
**rebondir !**