

# **Le bail commercial en procédure collective**

---

## **La compétence expérimentale du Tribunal des activités économiques**

*Intervenant :*

*Marie-Laure COQUELET, Professeur à l'Université Paris Panthéon-Assas*

# Une compétence expérimentale

*Article 26 – Loi n° 2023-1059 du 20 novembre 2023*

*« Nonobstant les dispositions du code de l'organisation judiciaire et sans préjudice des pouvoirs attribués en premier ressort au juge-commissaire, le tribunal des activités économiques, saisi de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire du débiteur, connaît de toutes les actions et les contestations relatives aux baux commerciaux qui sont nées de la procédure et qui présentent avec celle-ci des liens de connexité suffisants »*

# Les objectifs

Clarifier la compétence judiciaire en matière de bail commercial et de procédure collective par l'institution d'un bloc de compétence unique

Une ambition qui n'est pas nouvelle



**2013 :**

- Etats généraux des baux commerciaux sous la présidence du professeur Joel MONGEGER  
=> compétence unique et exclusive du Tribunal judiciaire même en cas de procédure collective
- Commission Justice des Club des juristes sous la présidence de Jean-Claude Magendie  
=> compétence exclusive du Tribunal de commerce pour le contentieux des baux commerciaux



**2018 :**

- Conférence générale des Juges consulaires de France  
=> compétence exclusive du Tribunal de commerce pour le contentieux des baux commerciaux

# 2023 - Le choix du compromis

Une prorogation de compétence au profit d'une juridiction expérimentale : le **Tribunal des activités économiques** (TAE)

Une expérimentation limitée à **12 tribunaux de commerce** :  
Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille,  
Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles

Une expérimentation débutée le **1<sup>er</sup> janvier 2025** pour une durée limitée de 4 ans jusqu'au **31 décembre 2028**

# Les critères de la compétence du TAE en matière de bail commercial

*Une compétence **spéciale** subordonnée à la réunion de **deux conditions cumulatives** :*

- ➡ Une action ou une contestation relative au bail commercial « ***née de la procédure collective*** »
- ➡ Une action ou contestation qui « ***présente avec la procédure collective des liens de connexité suffisants*** »

# Quelle(s) interprétation(s) ?



Une contestation « ***née de la procédure collective*** » ?

- Interprétation *lato sensu* : une contestation « née de la procédure » est une contestation née ***au cours*** de la procédure collective ?
- Interprétation *stricto sensu* : une contestation « née de la procédure » est une contestation née ***du fait*** de la procédure càd que l'on ne peut concevoir *en dehors du contexte de la procédure collective* ?

Une contestation qui présente avec la procédure collective « ***des liens suffisants de connexité*** » ?

- Une appréciation par référence à l'art. 101 du Code de procédure civile ?

# Les interrogations ?

-  Quelle solution si une instance est en cours devant le TJ tendant à l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ?
-  Quelle solution si l'action en résiliation introduite postérieurement au jugement d'ouverture porte sur un manquement du preneur à ses obligations de faire ou de ne pas faire ?

# Les constats

Des critères qui ne feront pas l'économie d'une interprétation

➡ une nouvelle forme de contentieux risque de se développer, dont l'enjeu sera de déterminer si le TAE est bien compétent dans certaines hypothèses.

Un temps d'expérimentation insuffisant ?

➡ insuffisant pour disposer d'une interprétation « unificatrice » de la Cour de cassation

➡ insuffisant pour disposer d'un bilan éclairé sur la pertinence de la prorogation spéciale de compétence en matière de bail commercial



# Le juge-commissaire, quels pouvoirs pendant le temps de l'expérimentation ?

Une expérimentation « ***sans préjudice des pouvoirs attribués en premier ressort au juge-commissaire*** » (L. 20 nov. 2023, art. 26 II *in limine* )



Rappel : les ***pouvoirs réduits du juge-commissaire*** lorsqu'il statue sur les actions relatives aux contrats en cours et baux commerciaux



Question : Des pouvoirs réduits palliés par la compétence du TAE ?

# Et demain ?

- Un avenir entièrement dépendant du rapport du comité d'évaluation prévu **8 mois avant la fin de l'expérimentation**
- Une expérimentation qui ne pourra être consolidée sans:
  - ➡ Clarifier les critères de compétence du TAE
  - ➡ Réviser les pouvoirs du juge-commissaire
  - ➡ Repenser la composition du TAE ?
  - ➡ Elargir la compétence à tous les baux ?

**Merci de votre attention**