

BAUX COMMERCIAUX

L'analyse de *Véronique Rehbach, avocat à Paris, cabinet BMS'*.



Véronique Rehbach nous présente son analyse sur l'incidence de la loi de sauvegarde des entreprises sur le sort du bail commercial.

Le bail commercial et la loi de sauvegarde des entreprises.

En réformant substantiellement le droit des entreprises en difficulté, la loi de sauvegarde des entreprises, du 26 juillet 2005, entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006, modifie le régime afférent au bail des immeubles affectés à l'activité de l'entreprise du locataire.

Le sort du bail en cas de sauvegarde et de redressement judiciaire

Les articles L. 145-5 et L. 622-13 du Code de commerce⁽¹⁾ posent pour principe que l'ouverture de la procédure collective n'entraîne pas de plein droit la résiliation du bail commercial, sous réserve que le bail soit effectivement en cours de validité et ne soit pas arrivé à son terme. L'objectif de la loi est, en effet, de faciliter la poursuite du bail, de telle sorte que sa continuation peut être imposée au bailleur, quelle que soit la procédure affectant le locataire (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire). On rappellera que sous l'empire de la loi du 10 juin 1994, seul le bailleur disposait de la faculté de demander au mandataire judiciaire la résiliation du bail, au plus tôt deux mois après le jugement d'ouverture (article L. 621-29 avant la réforme). Désormais, l'article L. 622-14 définit limitativement les deux cas dans lesquels peut survenir la résiliation du bail de l'immeuble loué au locataire et affecté à l'activité de son entreprise. Depuis le 1^{er} janvier 2006, le bail peut ainsi être résilié, non seulement à la demande du bailleur pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, dans un délai de 3 mois à compter du jugement, mais également à la demande de **l'administrateur** judiciaire (article L. 622-14). Celui-ci n'a donc plus à attendre la mise en demeure du bailleur d'opter ou non pour la poursuite du bail, telle que visée à l'article L. 622-13, il **peut désormais demander spontanément la poursuite du contrat en cours**, voire y renoncer.

La rédaction de cet article L. 622-13 suscite néanmoins une vive controverse. Certains auteurs et praticiens s'interrogent, en effet, sur l'applicabilité des dispositions de cet article au contrat de bail. Pour certains, les dispositions de l'article L. 622-14 précité seraient autonomes et dérogoires, de telle sorte que cet article se suffirait à lui-même. La faculté offerte au bailleur par

l'article L. 622-13 de mettre l'administrateur en demeure d'opter ou non pour la continuation du contrat en cours se trouverait alors supprimée. Il appartiendra à la Cour de Cassation de trancher ce point de droit. En attendant, l'incertitude subsiste sur le bien fondé ou non de la pratique des lettres de mise en demeure adressées à l'administrateur judiciaire en vue de le voir opter sur la poursuite du bail dans le délai d'un mois.

Cette situation devrait, dans l'immédiat, conduire les bailleurs à maintenir cette pratique de la mise en demeure, et les administrateurs à continuer d'exercer l'option dans les délais impartis, en vue d'éviter l'éventuelle résiliation du bail.

Quant aux modalités d'exercice de l'option, elles n'ont pas évolué: l'administrateur doit, en effet, continuer à s'assurer qu'il dispose des fonds nécessaires pour procéder au règlement des loyers échus depuis l'ouverture de la procédure, puis au paiement des échéances de loyers à bonne date. A supposer cependant qu'il opte pour la non-poursuite du bail, la résiliation pourra être constatée ou prononcée à son initiative et prendra effet au jour de sa demande.

De son côté, le bailleur qui verrait résilier prématurément le bail consenti à son locataire avant son échéance contractuelle, pourra déclarer au passif de la société des dommages intérêts du fait de l'inexécution de son co-contractant.

Le sort du bail en cas de liquidation judiciaire

L'article L.641-12 du Code de commerce, issu de la loi de sauvegarde, prévoit qu'en cas de cession, le liquidateur peut continuer le bail et le céder. A défaut, le bail est résilié, sur demande du liquidateur, sans intervention du juge-commissaire, le mandataire judiciaire étant alors tenu personnellement d'obtenir la libération des lieux loués et l'enlèvement des objets garnissant le local.

Le bailleur dispose, de son côté, comme sous l'empire de l'ancienne loi, de la possibilité de solliciter, dans les 3 mois à compter de la publication de la liquidation judiciaire, la résiliation judiciaire du bail ou de la faire constater pour des causes antérieures au jugement d'ouverture, par exemple en raison du mauvais entretien des locaux.

Rien ne s'oppose également à ce que le bailleur sollicite la résiliation pour des causes afférentes à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues à l'article L. 622-14.

Si la loi de sauvegarde des entreprises a apporté des modifications notables au régime de poursuite des contrats de bail, il apparaît que le mécanisme mis en place n'a pas été pour autant simplifié. On soulignera qu'à ce jour, la portée réelle de cette réforme au regard du régime des baux demeure quelque peu incertaine et, par voie de conséquence, source de contentieux futurs. ■ VR.

Des avocats conseillent...

> **Jantet Associés** (Jean-François Adelle et Richard Jonemann) a conseillé la Compagnie des Alpes dans le financement de l'acquisition de 5 parcs de loisirs (Walibi) du groupe Star Parks pour un montant de 270 millions d'euros.

> **Clifford Chance** (Aubry d'Argenlieu, Eric Massart et Marta Domanski notamment) a conseillé la société Les Docks Lyonnais dans l'acquisition des parts des sociétés détenant l'immeuble le Capitole à Nanterre. Il s'agit d'un immeuble de 65 000 m². L'étude de notaire **Chevreux** intervenait sur les aspects immobiliers et le financement. Le vendeur (le fonds MSREF IV International, Morgan Stanley) était conseillé par **de Pardieu Brocas Mafféi** (Pierre Gebarowski, Emmanuel Chauve et Thomas de Boisanger) et l'étude de notaires **Wargny Katz**.

> **Orrick Rambaud Marteil** (Raphaële Courtier, Laure Paque et Karine Sultan) a conseillé Vivendi dans la vente de l'immeuble Colisée (25 000 m² de bureaux à la Défense) à la société Les Mines de la Lucette. **Gide Loyrette Nouel** (Frédéric Nouel et Arnaud Moutet) conseillaient l'acquéreur.

⁽¹⁾ Les articles cités plus loin sont également du Code de commerce