

BAIL COMMERCIAL ET LIQUIDATION JUDICIAIRE : LE LIQUIDATEUR PEUT-IL VRAIMENT OBTENIR DES DÉLAIS DE PAIEMENT ?

(Cass. com., 6 déc. 2011)

La Cour de cassation ne voit aucune objection à la demande du liquidateur, assigné en référé pour voir constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail, tendant à l'obtention de délais de paiement sur le fondement du droit commun des baux commerciaux. Il est toutefois permis de s'interroger sur la compatibilité de ces textes avec le livre VI du Code de commerce.

MOTS-CLÉS

Liquidation judiciaire. Liquidateur. Bail commercial. Résiliation. Clause résolutoire. Juge des référés. Délais de paiement. Délai de grâce. Cession du bail.

Cass. com., 6 déc. 2011

n° 10-25689

SCI Quentin

La Cour :

(...)

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Orléans, 16 juin 2010), rendu en matière de référé, que la société Pho'mai (la débitrice) a été mise en liquidation judiciaire le 10 juin 2009, M. X étant désigné liquidateur ; que la SCI Quentin, propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail à la débitrice, a fait délivrer au liquidateur le 12 août 2009 un commandement d'avoir à payer des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture et visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail ; que le 17 septembre 2009, la SCI Quentin a assigné le liquidateur aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire ;

Attendu que la SCI Quentin fait grief à l'arrêt d'avoir accordé au liquidateur un délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt pour s'acquitter des loyers et charges échus postérieurement au jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire et d'avoir suspendu pendant ce délai les effets de la clause résolutoire et dit que cette der-

nière sera censée n'avoir jamais joué si le débiteur se libère à l'expiration de ce délai alors, selon le moyen :

1) que le spécial déroge au général ; que, par suite, la règle prévue à l'article L. 622-14, 2° du Code de commerce, selon laquelle, en cas de mise en œuvre de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers, le liquidateur dispose d'un délai de trois mois à compter du jugement d'ouverture pour régler la créance impayée, déroge à la règle générale, prévue à l'article L. 145-41 du même code, permettant à tout débiteur de solliciter des délais de paiements ; que ces deux règles ne peuvent donc se cumuler ; qu'au cas présent, pour décider que les effets de la clause résolutoire devaient être suspendus pendant un délai de quatre mois, la cour d'appel a fait application de l'article L. 145-41 du Code de commerce ; qu'en statuant, cependant que l'article L. 622-14, 2° du Code de commerce, qui déroge à l'article L. 145-41 du même code, était seul applicable, et que le délai de trois mois qu'il prévoit était écoulé, la cour d'appel a violé les articles L. 145-41 et L. 622-14, 2° du Code de commerce ;

2) que subsidiairement, qu'excède ses pouvoirs, le juge qui accorde des délais de paiement pour permettre au liquidateur de céder le fonds de commerce et non directe-

ment pour régler les causes du commandement de payer visant la clause résolutoire ; qu'en effet, les délais de grâce prévus par les articles L. 145-41 du Code de commerce et 1244-1 du Code civil ne peuvent servir qu'à permettre au débiteur de régler sa dette et non à optimiser une opération financière telle que la cession du fonds ; qu'au cas présent, la cour d'appel s'est bornée à observer que le liquidateur tentait de céder le fonds à un repreneur et que l'octroi d'un délai de grâce l'y aiderait ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs au regard des articles L. 145-41 du Code de commerce et 1244-1 du Code civil ;

Mais attendu d'une part, que l'article L. 622-14 du Code de commerce n'interdit pas au liquidateur de se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-41 du même code et de solliciter des délais de paiement ainsi que la suspension des effets de la clause résolutoire tant que la résiliation du bail n'est pas cons-

tatée par une décision passée en force de chose jugée ;

Attendu d'autre part, que la cour d'appel, qui ne s'est pas bornée à observer que le liquidateur tentait de céder le fonds à un repreneur et que l'octroi de délai de grâce l'y aiderait, mais qui a relevé que le liquidateur a fait diligence pour céder les éléments du fonds de commerce et permettre de désintéresser le bailleur, n'a pas commis le grief évoqué à la seconde branche ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ;

Condamne la SCI Quentin aux dépens ;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile, rejette les demandes ;

(...)

NOTE

Jean-Emmanuel KUNTZ

Avocat à la cour
Kuntz & Associés

Valentine NURIT

Stagiaire au cabinet Kuntz & Associés

1 Déjà bien malmené par le droit des procédures collectives, le bailleur du commerçant en difficulté semble voir ses maigres droits grignotés un à un à tous les stades de la procédure, y compris lorsque la situation du preneur est devenue sans espoir. Tel est en effet la sensation qui se dégage à la lecture de l'arrêt de rejet rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 6 décembre 2011 (1), confirmant la validité de délais de paiement octroyés par le juge des référés au liquidateur judiciaire pour procéder à la cession du fonds de commerce exploité dans les locaux litigieux.

2 En l'espèce, une société était placée en liquidation judiciaire par jugement du 10 juin 2009. Le liquidateur ne procédant à aucun paiement des échéances postérieures au jugement d'ouverture, le

bailleur lui adressait alors un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat, ayant pris soin de respecter un délai minimum de deux mois à compter du jugement d'ouverture (2). Faute pour le liquidateur de satisfaire à ses obligations dans le délai d'un mois, le bailleur saisissait le juge des référés d'une demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire.

3 Le juge des référés refusait toutefois de faire droit à une telle demande, en raison de l'existence d'une contestation sérieuse, rendant irrecevable les demandes du bailleur. Dans un arrêt en date du 16 juin 2010, la cour d'appel d'Orléans confirmait intégralement l'ordonnance de référé et octroyait en outre au liquidateur un délai de quatre mois pour s'acquitter des loyers et des charges échus postérieu-

(1) V. not. S. Benélsi, « Le sort du bail commercial en liquidation judiciaire : une protection à géométrie variable pour le bailleur » : BJE, mai 2012, p. 155, n° 86 ; F. Reille, in « Panorama de droit des entreprises en difficulté » : LPA 15 juin 2012, p. 4 et s. ; F. Kendérian, « Bail commercial et procédures collectives : quand le preneur cumule les avantages des deux régimes » : JCP E 2012, 1209 ; D. 2012, p. 6, obs. A. Lienhard ; Lexbase hebdo, éd. Affaires n° 280, 19 janv. 2012, obs. P.-M. Le Corre et n° 284, 16 févr. 2012, obs. A. Confino et A. Figaro, Act. proc. coll. 2012, comm. J. Vallansan ; Rev. Loyers 2012, p. 53, obs. N. Chebel ; Ann. Loyers 2012, p. 25, obs. A. Cerati-Gauthier, Rev. Administrer févr. 2012, p. 35, obs. D. Lipman-W. Boccaro.

(2) Le délai de trois mois imposé par l'article L. 622-14 du Code de commerce auquel renvoie l'article L. 641-12 du même code est en effet un délai d'action interdisant seulement l'introduction d'une action en justice et non l'envoi d'un commandement de payer.

NOTE

rement au jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire, suspendant ainsi pendant le cours de ce délai les effets de la clause résolutoire.

4 Le bailleur formait alors un pourvoi en cassation, motif pris de ce que les dispositions spéciales de l'article L. 622-14 du Code de commerce excluaient l'application des dispositions plus générales de l'article L. 145-41 du même code et interdisaient par conséquent au juge des référés d'accorder tout délai de paiement au liquidateur, celui-ci disposant déjà d'un délai de trois mois, à compter de l'ouverture de la procédure, pour procéder au règlement des premières échéances relatives à une occupation postérieure des locaux. Au surplus, le juge aurait excédé ses pouvoirs en accordant de tels délais de paiement, destinés à permettre au débiteur de régler ses dettes et non à assurer l'optimisation de l'opération financière que constituerait la cession du fonds exploité dans les locaux objets du bail commercial.

5 Loin de suivre cette argumentation, la chambre commerciale de la Cour de cassation rejette le pourvoi, estimant au contraire que les dispositions de l'article L. 622-14 du Code de commerce (3) ne font pas interdiction au liquidateur de se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-41 du même code et donc de solliciter, sur le fondement de cet article, des délais de paiement. Par ailleurs, elle estime que la cour d'appel n'a pas excédé ses pouvoirs en constatant que le liquidateur avait fait diligence pour céder le fonds de commerce et assurer ainsi le désintéressement du bailleur.

6 Ainsi, lorsque le contrat de bail est en cours au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire (4), le liquidateur dans l'impossibilité de faire face aux échéances du contrat relatives à une occupation postérieure des locaux se voit accorder la possibilité de solliciter des délais de paiement, sur le fondement des dispositions spéciales du statut des baux commerciaux, lesquelles renvoient directement aux dis-

positions de droit commun des articles 1244-1 et suivants du Code civil.

7 Si une telle solution paraît pleinement se justifier sur le plan pratique et économique (II), l'interprétation par la Cour de cassation, des dispositions du livre VI du Code de commerce, au regard du régime de droit commun des baux commerciaux, n'est pas sans soulever quelques interrogations quant à son fondement législatif (I).

I. Une solution aux fondements législatifs peu convaincants

8 Pour justifier l'octroi de délais de paiement au liquidateur menacé de voir le bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce résilié, la Cour de cassation se contente de relever que les dispositions de l'article L. 622-14 du Code de commerce n'interdisent pas à ce dernier de se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-41 du même code. Une analyse plus précise de ces deux textes laisse toutefois entrevoir qu'une telle solution ne peut se justifier qu'au prix d'une interprétation très souple du droit des procédures collectives (B), laquelle suppose préalablement de faire abstraction des dispositions de droit commun en la matière (A).

A. Des dispositions de droit commun ignorées et dévoyées

9 Bien que semblant résulter d'un texte dérogatoire, les délais de paiement susceptibles d'être octroyés dans le cadre d'une action en résiliation du bail commercial obéissent cependant au régime de droit commun des articles 1244-1 et suivants du Code civil, directement visés par l'article L. 145-41 du Code de commerce (5). Aussi doit-on sans doute considérer que leur octroi répond aux conditions classiques posées par le Code civil et par le Code de procédure civile. La demande formulée en l'espèce par le liquidateur ne paraît que difficilement remplir ces conditions de droit commun.

(3) La référence aux dispositions de l'article L. 622-14 du Code de commerce peut surprendre alors que le titre IV du livre VI du Code de commerce applicable en liquidation judiciaire comporte des dispositions spéciales relatives à la résiliation du bail commercial. S'agissant de la résiliation à l'initiative du bailleur, comme en l'espèce, ces dispositions renvoient néanmoins à l'article L. 622-14.

(4) Sur la qualification pour un bail, de contrat en cours, v. P.-M., Le Corre, *Droit et pratique des procédures collectives*, Dalloz Action 2012-2013, n°s 433.12 et s.

(5) E. du Rusquec : J.-Cl., Proc. civ., fasc 520, *Délai de grâce*.

NOTE

10 En effet, l'article 1244-1 Code civil soumet la demande du débiteur à l'appréciation souveraine des juges du fond, laquelle doit être guidée par la recherche d'un équilibre prenant en compte « la situation du débiteur » et « les besoins du créancier ». Or, en l'espèce, le débiteur, représenté par le liquidateur judiciaire, se trouve dans une situation irrévocable et qui n'est susceptible d'aucune amélioration. L'ouverture à son encontre d'une procédure de liquidation judiciaire témoigne ainsi du fait que tout redressement est « manifestement impossible » (6). Dans ces conditions, l'octroi de délais de paiement ne saurait lui permettre de rebondir ni de voir sa situation financière s'améliorer. À l'inverse, dans ce laps de temps, les besoins du créancier sont susceptibles de se révéler impératifs, notamment si la prise à bail du local commercial constitue sa seule ressource.

11 Dans cette perspective, la conformité de la demande formulée par le liquidateur aux conditions posées par l'article 1244-1 du Code civil n'est pas évidente. La situation du preneur étant définitivement compromise, l'octroi de délais de paiement ne paraît d'aucune utilité (7).

12 Au surplus, il ne peut être fait abstraction des dispositions des articles 510 et suivants du Code de procédure civile, lesquelles visent à encadrer sur le plan procédural les demandes de délai de grâce présentées par un débiteur incapable d'exécuter ses obligations. Or, l'article 512 du Code de procédure civile, dans sa rédaction quelque peu désuète applicable à l'espèce, énonçait que « le délai de grâce ne peut être accordé au débiteur dont les biens sont saisis par d'autres créanciers ni à celui qui est en état de règlement judiciaire ou de liquidation des biens (...) ». Il est évident que ces dispositions s'appliquaient à la liquidation judiciaire organisée par les articles L. 640-1 et suivants du Code de commerce et qu'en octroyant au liquidateur des délais de paiement sur le fondement de l'article L. 145-1 du Code

de commerce, lequel renvoie expressément au droit commun des articles 1244-1 et suivants du Code civil, la chambre commerciale de la Cour de cassation a discrètement passé sous silence les restrictions s'imposant au débiteur en faillite (8). Sans doute faut-il y voir une anticipation de la haute juridiction sur la nouvelle rédaction de l'article 512 du Code de procédure civile lequel, suite à la réforme opérée par le décret du 20 janvier 2012 (9) ne fait plus référence aux procédures du livre VI du Code de commerce. La question reste toutefois ouverte de savoir si le critère de la « saisie par d'autres créanciers » devant fonder un refus de délais, ne permettrait pas d'assurer le maintien de la règle établie par le Code de procédure civile de 1806, la procédure collective entraînant la saisie du patrimoine du débiteur.

13 La décision du 6 décembre 2011, antérieure à la modification de l'article 512 du Code de procédure civile, semble ainsi ignorer et dévoyer les textes de droit commun relatifs au délai de grâce, en accordant inutilement à un débiteur auquel de tels avantages sont refusés, des délais de paiement prétendument fondés sur les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce. Plus encore, la solution ainsi posée paraît relever d'une interprétation particulièrement souple du droit des procédures collectives.

B. Une interprétation souple du droit des procédures collectives

14 Le régime du bail commercial est organisé, en liquidation judiciaire, aux articles L. 641-11-1 et L. 641-12 du Code de commerce, lesquels fixent respectivement les modalités de continuation et de résiliation du bail en cours au jour du jugement d'ouverture. Si ces dispositions imposent au bailleur un délai d'attente de trois mois pour introduire toute action visant à la constatation ou au prononcé de la résiliation du contrat, elles n'attribuent aucun monopole au juge-commissaire, lequel, seulement compétent pour

(6) C. com., art. L. 640-1.

(7) Les juges du fond disposent cependant sur ce point d'un pouvoir souverain d'appréciation (notamment Cass. 3^e civ., 15 mai 1996 : Bull. civ. III, n^o 115).

(8) F. Kendérian, *Le sort du bail commercial dans les procédures collectives*, Litec, 2011, 3^e éd., spéc. n^o 28.

(9) D. n^o 2012-66, art. 34.

NOTE

constater la résiliation de plein droit, se voit souvent préféré le juge des référés, compétent pour constater l'acquisition de la clause résolutoire, mais aussi pour ordonner l'expulsion du preneur (10).

15 Cette résiliation fondée sur l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail trouve alors son fondement dans le droit commun des baux commerciaux et plus précisément dans les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce, lesquelles imposent au bailleur de procéder préalablement à la saisine du juge des référés, à l'envoi d'un commandement de payer, lequel devra rester sans effet pendant un mois (11).

16 Ce même article prévoit expressément, dans son alinéa second, que le juge saisi régulièrement par le preneur actionné en paiement d'une demande de délai de grâce, fondée sur les articles 1244-1 et suivants du Code civil, peut octroyer à ce dernier des délais de paiement, lesquels auront alors pour effet de suspendre les effets de la clause résolutoire insérée au contrat. À première vue, la reconnaissance, pour le bailleur, du droit de fonder sa demande de résiliation du contrat sur les dispositions du droit des baux commerciaux notwithstanding l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de son preneur devrait également bénéficier à ce dernier, lequel devrait en conséquence être en mesure de solliciter à son tour des délais de paiement (12). En liquidation judiciaire, eu égard au dessaisissement qui frappe le preneur en difficulté, de tels délais devraient donc pouvoir être octroyés au liquidateur.

17 Tel est le sens de la décision rendue par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 6 décembre 2011, laquelle se contente à cet effet de constater que « l'article L. 622-14 du Code de commerce n'interdit pas au liquidateur de se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-41 du même code et de solliciter des délais de paiement ainsi que la suspension des effets de la clause résolutoire tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une

décision passée en force de chose jugée ». Il s'agit ici de faire miroir à sa jurisprudence favorable au bailleur, laquelle laisse intacte la possibilité pour ce dernier de faire jouer la clause résolutoire insérée au contrat notwithstanding l'ouverture d'une procédure collective (13).

18 Pourtant, une telle solution ne convainc qu'à moitié. Elle semble en effet faire peu de cas des dispositions spécifiques du livre VI du Code de commerce quant au traitement des créanciers titulaires de contrats en cours au jour de l'ouverture de la procédure collective. En effet, l'article L. 641-11-1 du Code de commerce, applicable à la poursuite des contrats en cours en liquidation judiciaire prévoit expressément que lorsque la prestation due par le débiteur porte sur le paiement d'une somme d'argent, ce paiement doit se faire comptant, sauf pour le liquidateur à obtenir l'acceptation, par le cocontractant, de délais de paiement (14). À cet égard, il convient de noter que le législateur a lui-même prévu que la seule exception au principe du paiement à l'échéance des créances nées de la poursuite de contrats en cours, tel le bail commercial, ne peut résulter que de la volonté du créancier lui-même, lequel peut accepter de son propre chef un paiement différé (15). De telles dispositions spéciales, s'inscrivant à rebours de la logique des articles 1244-1 et suivants du Code civil, semblent incompatibles avec ces dernières et laissent à penser que le législateur n'a pas entendu accorder au débiteur en difficulté le bénéfice du délai de grâce de droit commun.

19 Cette impression est renforcée par les termes de l'article L. 641-12 du Code de commerce, qui renvoient à l'article L. 622-14 du même code, lequel prévoit déjà un délai spécial de sursis de trois mois pour le preneur au cours duquel aucune demande de résiliation du bail ne peut être introduite par le bailleur. Bien qu'il ne s'agisse pas là d'un délai de grâce à proprement parlé, la philosophie d'une telle disposition est bien d'accorder au débiteur un

[10] P.-M. Le Corre, « La résiliation du bail commercial après redressement ou liquidation judiciaire du preneur » : *AJDI* 2002, p. 186.

[11] P. Neiss, « Le juge des référés et la résolution du contrat » : *LPA* 18 nov. 2010, p. 3.

[12] F. Kendérian, « Bail commercial et procédures collectives : quand le preneur cumule les avantages des deux régimes ! » : *JCP E* 2012, n° 1209.

[13] *Cass., com.*, 10 juill. 2001 : *Bull. civ.* IV, n° 133.

[14] F. Kendérian, *Le sort du bail commercial dans les procédures collectives*, Litec, 2011, 3^e éd., spéc. n° 144.

[15] F. Pérochon et R. Bonhomme, *Entreprises en difficulté - Instruments de crédit et de paiement*, LGDJ, 2009, 8^e éd. spéc. n° 297-2.

NOTE

délai supplémentaire de reconstitution de sa trésorerie devant lui permettre d'exploiter au mieux la période d'observation ou de poursuite d'activité dont il bénéficie (16).

Enfin, l'obligation pesant sur le liquidateur de mettre fin au contrat à exécution successive lorsqu'il lui apparaît qu'il ne disposera pas des fonds nécessaires pour remplir les obligations du terme suivant, laquelle est directement applicable au contrat de bail commercial par renvoi de l'article L. 641-12 du Code de commerce, appuie une nouvelle fois l'idée selon laquelle les dispositions spéciales du droit des procédures collectives privent le preneur en difficulté du bénéfice des dispositions de droit commun des baux commerciaux lui accordant la possibilité de solliciter des délais de paiement entraînant la suspension de la clause résolutoire insérée au contrat.

20 L'interprétation strictement formelle opérée par la Cour de cassation qui constate qu'aucune disposition n'interdit expressément au liquidateur de solliciter des délais de paiement n'est donc pas exempte de critique. Si l'on peine ainsi à établir les justifications juridiques d'une telle solution, on perçoit en revanche aisément ses justifications pratiques et économiques.

II. Une solution justifiée par son pragmatisme

21 Si la résiliation du bail commercial peut avoir des conséquences désastreuses sur l'issue de la période d'observation dont fait l'objet un débiteur en sauvegarde ou redressement judiciaire, elle n'est également pas sans conséquence en liquidation judiciaire, alors même que toute perspective de redressement est exclue.

La résiliation du contrat de bail commercial aurait en effet des conséquences irréversibles sur la valeur du fonds de commerce (A), cette perte de valeur se repercutant alors directement sur les conditions de désintéressement des créanciers (B).

A. La nécessité de préserver la valeur du fonds de commerce

22 Si aucune perspective de poursuite de l'activité et de redressement de l'entreprise n'existe plus en liquidation judiciaire, celle-ci se solde néanmoins par la vente des actifs du débiteur, sous forme d'un plan de cession ou d'une cession isolée des actifs. Dans les deux cas, la survie du droit au bail, élément essentiel du fonds de commerce, exerce une influence majeure sur la valeur de ce dernier (17). En effet, un fonds de commerce privé d'un tel élément se trouve amputé d'un composant essentiel pour sa valorisation.

23 Dans cette perspective et eu égard au comportement du liquidateur, dont la Cour note qu'il s'est montré diligent pour procéder à la cession du fonds de commerce, on comprend que la haute juridiction souhaite assurer le maintien du contrat de bail, sans lequel toute tentative de cession du fonds se révélerait vaine (18). L'on saisit alors l'intérêt économique de la solution proposée par la chambre commerciale de la Cour de cassation, pour laquelle une brève impasse de trésorerie, aux conséquences potentiellement désastreuses pour le liquidateur, ne devrait en effet pas pouvoir entraver ses recherches d'un cessionnaire du fonds, lequel, en payant le prix, va permettre tant le règlement des dettes de loyers que le désintéressement des créanciers.

B. Le souci d'assurer le désintéressement des créanciers

24 En assurant le maintien du contrat de bail nécessaire à l'exploitation du fonds de commerce, la Cour de cassation préserve la valeur de ce dernier et assure par conséquent un meilleur désintéressement des créanciers, qu'il s'agisse du bailleur lui-même, dont la Cour note qu'il s'est trouvé entièrement rempli de ses droits au regard à tout le moins des échéances postérieures à l'ouverture de la procédure, mais aussi de l'ensemble des créanciers du débiteur,

[16] F. Pérochon et R. Bonhomme, *Entreprises en difficulté - Instruments de crédit et de paiement*, LGDJ, 2009, 8^e éd., spéc., n° 306-2.

[17] P.-M. Le Corre, « La résiliation du bail commercial après redressement ou liquidation judiciaires du preneur » : *AJD* préc., p. 186.

[18] V. dans le même sens, *CA Paris*, 14^e ch. A, 27 mai 1998 : *Act. proc. coll.* 1998, comm. 105, obs. C. Regnault-Moutier.

NOTE

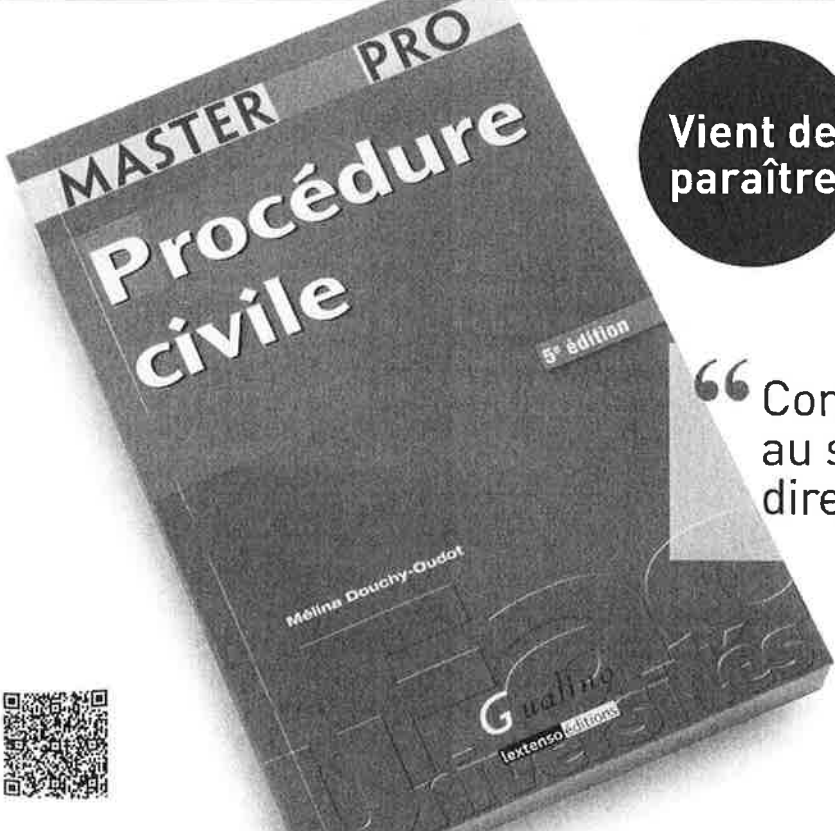
qui viendront se payer sur le prix de cession du fonds, même partiellement.

25 Si la solution proposée par la haute juridiction n'est donc pas exempte de critiques, force est toutefois de lui reconnaître d'indéniables vertus pratiques, en tant qu'elle assure la préservation des intérêts de chacun, à commencer par le bailleur demandeur à la résiliation, dont les créances de loyers se trouvent intégralement payées grâce au prix de cession du fonds. Reste toutefois que ce dernier, par l'effet de la cession du fonds de com-

merce, se voit imposer un nouveau preneur là où la résiliation du contrat lui aurait permis de décider de l'identité du nouveau preneur à bail.

26 Au regard de la position la plus récente sur la question (19), on aurait trop su conseiller au bailleur de saisir non le juge des référés, mais plutôt le juge-commissaire, dont la compétence strictement limitée à la résiliation du bail, si elle ne permet pas d'ordonner l'expulsion du preneur, présente au moins l'avantage de garantir l'absence de tout octroi de délais de paiement.

[19] V. sur ce point, Cass. com., 21 févr. 2012, n° 11-11512 : Bull. civ. IV, n° 217.



MASTER PRO
Procédure civile
5^e édition
Méline Dauchy-Oudot
Gualino
Lextenso Editions

Vient de paraître

“ Comprendre les techniques au service des principes directeurs du procès ”

Disponible sur **Librairie Lgdj.fr**
www.lgdj.fr

