

Liquidation judiciaire et application de la clause de solidarité

dimanche 10 décembre 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Seul l'acquéreur du fonds de commerce dans le cadre d'une liquidation judiciaire peut revendiquer la réputation non écrite de la clause de solidarité qui recommence à s'appliquer à la cession suivante réalisée dans les conditions de droit commun.

Monsieur C. a acquis, au titre des opérations de la liquidation judiciaire du preneur, le fonds de commerce de celui-ci, exploité dans des locaux donnés à bail commercial.

Par un acte du 16 mai 2011, Monsieur C. a lui-même cédé le fonds ainsi acquis à une société, qui a cessé de payer les loyers à compter de juillet 2012 et a été mise en liquidation judiciaire le 5 octobre suivant.

Le bailleur a assigné Monsieur C. en paiement des loyers en se prévalant de la clause de garantie insérée au contrat de bail. Monsieur C. s'y est opposé en faisant valoir que cette clause devait être réputée non écrite en application de l'article L. 622-15 du Code de commerce, ayant lui-même acquis le fonds, avec le droit au bail, dans le cadre de la liquidation judiciaire du précédent preneur.

C'est en vain qu'il fait grief à l'arrêt de le condamner au paiement des loyers.

En effet, si l'article L. 641-12, alinéa 2, du Code de commerce, qui autorise le liquidateur à céder le bail des locaux utilisés pour l'activité du débiteur, répute non écrite toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, cette règle ne profite qu'au preneur en liquidation judiciaire de sorte qu'une telle clause retrouve son plein effet au profit du bailleur en cas de nouvelle cession du bail selon les modalités de droit commun.

Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 15 novembre 2017 n°16-19131