

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*BAIL À FERME : ACTION EN RÉOLUTION D'UN BAIL CONCLU PAR DES PRENEURS
AYANT CONSENTI UNE CONVENTION DE MISE À DISPOSITION AU PROFIT D'UNE
EARL EN REDRESSEMENT JUDICIAIRE*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Revue des procédures collectives n° 5, Septembre 2009, comm. 109

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

**BAIL À FERME : ACTION EN RÉOLUTION D'UN BAIL CONCLU PAR DES PRENEURS AYANT
CONSENTI UNE CONVENTION DE MISE À DISPOSITION AU PROFIT D'UNE EARL EN
REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

L'action du bailleur en résolution d'un bail à ferme mis à la disposition d'une EURL par les preneurs subit l'arrêt des poursuites né de la procédure collective de l'EURL alors même que les preneurs ne font pas eux-mêmes l'objet d'une procédure collective.

CA Lyon, ch. soc. B, 21 mai. 2008, n° 07/06162, Forestier c/ Genillon : JurisData n° 2008-370458 ; RD rur. 2008, comm. 38, note Ch. Lebel

Note :

La règle de l'arrêt des actions en résiliation pour défaut de paiement d'une créance antérieure au jugement d'ouverture peut s'appliquer par ricochet ! Tel est l'enseignement de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon le 21 mai 2008 dans une espèce où les époux preneurs à un bail à ferme de longue durée avaient consenti une convention de mise à disposition au profit de l'EARL dont ils étaient associés. Plusieurs années plus tard l'EARL est placée en redressement judiciaire. Le bailleur impayé déclare sa créance à la procédure de redressement judiciaire qui s'achèvera par l'adoption d'un plan. Néanmoins, le bailleur en désaccord avec les propositions de désintéressement qui lui avaient été adressées, et malgré le règlement du premier dividende du plan, agit en paiement des fermages à l'encontre des preneurs et poursuit la résiliation judiciaire du bail. Le tribunal paritaire des baux ruraux accueille la demande en paiement tout en accordant des délais aux preneurs et rejette les autres demandes, en particulier l'action en résiliation du bail. Le bailleur fait appel de la décision. La cour de Lyon confirme la décision du tribunal.

S'agissant de l'action en résiliation du bail à ferme, qui nous retiendra seulement ici, la cour de Lyon repousse l'argumentation du bailleur qui affirmait que l'action en résiliation du bail pouvait être poursuivie à l'encontre des preneurs, lesquels, seuls titulaires du bail, n'étaient pas soumis à la procédure de redressement judiciaire. Elle considère, au contraire, que « l'application de l'article L. 411-37 du Code rural ne saurait faire échec à la règle de l'arrêt des poursuites individuelles posée par l'article L. 621-40 » et qu'en conséquence l'action en résiliation à l'encontre des preneurs « même s'ils ne sont pas personnellement soumis à la procédure » ne saurait être admise. Elle ajoute qu'admettre cette action contrarierait la poursuite du plan dès lors que l'exploitation des biens loués constituait la seule activité de

l'EARL. Il est vrai que si la règle de l'arrêt des poursuites ne joue que pendant la procédure, prenant fin alors lors de l'adoption du plan de redressement, le respect des dispositions du plan impose aux créanciers de respecter les délais du plan et la résiliation des contrats pour des causes antérieures au jugement d'ouverture ne saurait être demandée, sous réserve néanmoins, selon un arrêt de la Cour de cassation, des actions en résiliation fondées sur une cause autre que le défaut de paiement d'une créance antérieure (*Cass. 3e civ., 21 juill. 1999, n° 96-11.634 : JurisData n° 1999-002971 ; JCP G 2000, II, 10391, note F. Roussel ; JCP G 2000, I, 233, n° 6, note Ph. Pétel ; Rev. proc. coll. 2000, p. 128, obs. F. Macorig-Venier. – Cf. également, F. Kendérian, *Le bail commercial dans les procédures collectives, préf. J. Monéger : Litec, coll. Affaires Finances, 2002, n° 18*).*

Cette décision est totalement contraire à la position adoptée par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 8 octobre 1997 dans des circonstances tout à fait similaires (c'est alors un GAEC qui était soumis à une procédure de redressement ayant également abouti à un plan). Cette dernière avait approuvé les juges du fond d'avoir prononcé la résiliation du bail. Elle avait ainsi affirmé : « ayant relevé par motifs propres et adoptés, que la procédure de redressement judiciaire et le plan de continuation concernaient uniquement le GAEC et non les consorts Briand, seuls titulaires du bail, la cour d'appel a exactement retenu que la procédure collective poursuivie contre le GAEC, même si les biens loués avaient été mis à disposition par les preneurs, ne pouvaient faire obstacle l'action en résiliation du bailleur dont les droits n'étaient pas modifiés » (*Cass. 3e civ., 8 oct. 1997 : Bull. civ. 1997, III, n° 183 ; JCP N 1998, p. 1059, J.-A. Gravillou*). C'est cette argumentation que le bailleur avait reprise pour la soumettre, en vain, à la cour de Lyon.

La décision des magistrats lyonnais est certes peu orthodoxe en ce qu'elle applique une règle de la procédure collective à des tiers et il y a tout lieu de penser qu'elle sera censurée. Elle souligne toutefois les limites de la convention de mise à disposition par rapport à un apport du droit au bail.