

**Fabien KENDERIAN**  
Maître de conférences HDR en droit privé à l'Université de Bordeaux  
Chargé d'enseignement à l'Université Paris I - Panthéon-Sorbonne

## LISTE DES PUBLICATIONS

### DROIT DES BAUX D'EXPLOITATION ET FONDS DE COMMERCE

- **OUVRAGE INDIVIDUEL :**

- *L'évolution contemporaine du statut des baux immobiliers d'exploitation*, préface B. Saintourens, thèse Bordeaux : LexisNexis - Litec, Fédération Nationale pour le Droit de l'Entreprise (FNDE), coll. « Bibliothèque de droit de l'entreprise », t. 60, 2003 (531 p.). La problématique de la thèse - qui a pour objet « *L'évolution contemporaine du statut des baux immobiliers d'exploitation* » -, permet de montrer combien ce statut a mal vieilli dans le domaine commercial et rural, alors que, pour les baux professionnels, il est loin d'avoir atteint sa maturité. La thèse propose une réflexion sur la reconstruction d'un droit cohérent en matière de baux d'exploitation. La thèse a reçu le prix « Jean Derruppé 2001 » du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Bordeaux. Elle a fait l'objet d'un compte rendu du professeur Joël Monéger à la *Revue trimestrielle de droit civil* (V. *RTD civ.* 2002, p. 890, n° 3).

- **OUVRAGES COLLECTIFS :**

- *Code des baux 2019, commenté*, en collaboration avec J. Lafond, B. Vial-Pedroletti et E. Chavance, avec la participation de Ch. Coutant-Lapalus : LexisNexis, coll. « Codes Bleus », 17<sup>e</sup> éd., 2018. Ce code commenté, qui fait l'objet d'une réédition annuelle, rassemble les textes relatifs aux baux du Code civil, aux baux d'habitation, aux baux professionnels et aux baux commerciaux (Contribution personnelle : commentaire de la partie « *Baux commerciaux* » et rédaction de l'annexe « *Procédures collectives* »).
- *Pour un bail commercial adapté aux réalités économiques - Aspects juridiques, financiers, fiscaux et urbanistiques*, Etude du Centre de recherche sur le droit des affaires (CREDA) de la CCI de Paris, sous la dir. de J. Monéger, par Cl.-A. Caselli, F. Kendérian, H. Kenfack, A. Mbotaingar, J. Monéger, D. Moréno, A. Reygrobellet et J. Schmidt : LexisNexis - Litec, coll. « Le Droit des Affaires », 2010 (431 p.). Cette étude du CREDA propose une lecture critique des contraintes juridiques, fiscales et administratives qui s'imposent aux entreprises ayant décidé de louer leurs locaux d'exploitation. Centrée sur le droit français, l'analyse prend en compte, chaque fois qu'un contrepoint s'avère nécessaire, diverses expériences étrangères (Contribution personnelle : « *La cessation de l'activité de l'entreprise et le bail commercial* », pp. 279-331).

- **COMMUNICATIONS A DES COLLOQUES PUBLIES :**

- **Baux commerciaux : de quelques observations sur la jurisprudence récente de la troisième chambre civile**, in *Troisième rencontre de jurisprudence autour du droit immobilier : copropriété, construction, expropriation, baux commerciaux*, Colloque de la Cour de cassation, Grand'Chambre de la Cour, Paris, 25 janv. 2019 (colloque ayant fait l'objet d'une captation vidéo) : *Defrénois* 25 avr. 2019, p. 68.
- **Propos introductifs**, in *La pratique des baux commerciaux à l'épreuve des principes fondamentaux des contrats*, Colloque Université de Bordeaux, en qualité d'organisateur du colloque, 22 juin 2018 : *Loyers et copropriété*, oct. 2018, dossier 9
- **La loi Pinel a-t-elle réellement rééquilibré les baux commerciaux ?**, in *L'équilibre du bail commercial - De la loi Pinel à la réforme du droit des*

*contrats*, Colloque Université de Lille, 24 juin 2016 : *Loyers et copropriété*, oct. 2016, dossier 7

- **Le bail commercial avant et après la loi Pinel**, in *L'immeuble dans tous ses états*, Universités d'été Ecole Des Avocats Aliénor (CRFPA des barreaux des Cours d'appel de Bordeaux - Limoges - Pau), Biarritz, 28 août 2015 : *Lexbase hebdo - éd. affaires*, n° 437, 24 sept. 2015 (compte rendu par V. Téchené)

## • ETUDES DOCTRINALES :

- **L'influence de la Convention européenne des droits de l'homme sur les baux commerciaux**, in *Liber Amicorum en l'honneur du Professeur Joël Monéger* : LexisNexis, 2017, pp. 209-237. Cette étude mesure l'influence du droit européen des droits de l'homme sur les baux commerciaux. Dans une première partie, elle montre que, dans sa globalité, le droit français des baux commerciaux est compatible avec la Convention européenne, dès lors que ses dispositions les plus caractéristiques, notamment celles relatives au renouvellement du bail, permettent de réaliser un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs des droits fondamentaux de la personne. Mais dans une deuxième partie, l'étude montre que la Convention européenne des droits de l'homme exerce une influence croissante sur certaines dispositions légales ou contractuelles relatives aux baux commerciaux. Cela s'explique par le fait que la Cour de cassation s'ouvre de plus en plus au contrôle dit de « conventionnalité », y compris dans les domaines relevant du droit des affaires. L'étude conclut en soulignant que les droits de l'homme s'immiscent peu à peu dans les relations économiques, en l'occurrence celles présidant aux baux commerciaux, et que si la Convention européenne perturbe parfois la vie des affaires, c'est parce que celle-ci perturbe aussi parfois les libertés publiques.
- **La clause résolutoire du bail commercial** : *JCP E* 2017, 1258. Cette étude consacrée à la clause résolutoire insérée dans un bail commercial reprend le texte d'une conférence prononcée à Paris le 9 mars 2017, lors de la session de formation continue de l'Ecole Nationale de la Magistrature, qui s'est déroulée du 8 au 10 mars 2017, sur le thème « Les baux et loyers commerciaux ». Elle fait le point sur l'actualité de la clause résolutoire, tant au regard du droit « commun » des baux commerciaux, qu'au regard du droit spécial des procédures collectives.
- **Bail commercial : de la garantie solidaire du cédant à celle du cessionnaire ?** : *JCP E* 2015, 1590. Cette étude part du constat selon lequel la clause de garantie solidaire du cédant, qui est de style dans les baux commerciaux, est désormais largement réglementée et a perdu une grande partie de son intérêt pour le bailleur. Elle souligne que la clause de solidarité « inversée », mise à la charge du cessionnaire, qui est beaucoup moins répandue, relève encore de la liberté contractuelle et conserve sa pleine efficacité, et ce y compris dans le cadre des procédures collectives. Il semble aujourd'hui plus opportun pour le bailleur de faire peser la clause de solidarité sur le cessionnaire ou, à tout le moins, de prévoir systématiquement sa réciprocité.
- **Le statut français des baux commerciaux face à la problématique européenne** (article en collaboration) : *RIDE (t. XXVII)*, 2013/3, pp. 265-299. Cet article traite de l'avenir du statut français des baux commerciaux, parfois qualifié d'obsolète, face aux réalités juridiques et économiques d'un marché européen de plus en plus dynamique. Il s'interroge sur la compatibilité du statut des baux français avec le droit de l'Union européenne, ainsi qu'avec la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. A une époque où la réflexion s'intensifie sur la perspective d'un droit européen des contrats, l'article porte un regard critique sur l'isolement du droit français et s'interroge sur l'opportunité d'une harmonisation des droits européens des baux commerciaux, voire de la mise en place d'un bail commercial européen.
- **La cessation de l'activité de l'entreprise et le bail commercial**, in *Pour un bail commercial adapté aux réalités économiques*, Etude CREDA, CCIP, *op. cit.* : LexisNexis - Litec, coll. « Le Droit des Affaires », 2010, pp. 279-331. Cette contribution à l'étude du Centre de recherche sur le droit des affaires (CREDA) de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, analyse la fin de la relation locative avec l'éventualité d'un départ de l'entreprise locataire, soit négocié contractuellement, soit par délivrance d'un congé, soit encore du fait de difficultés financières. L'objectif est de donner à l'exploitant la mesure des risques qu'il court et des droits qu'il tient de la loi pour garantir sa « propriété commerciale ».

## • FASCICULES DU JURISCLASSEUR :

- **Bail commercial, Champ d'application du statut, Convention d'occupation précaire, Baux dérogatoires : bail d'une durée au plus égale à trois ans. Location à caractère saisonnier** : *J.-Cl. Bail à loyer*, ou *Civil Code, Art. 1708 à 1762*, ou

*Notarial Répertoire, V° Bail à loyer, ou Entreprise individuelle, Fasc. 1255, 2019.* Cette étude présente les conventions dérogatoires au statut des baux commerciaux en raison de leur durée ou de leur précarité. Elle insiste sur les différences existant entre la convention d'occupation précaire, le bail dérogatoire de courte durée et le bail saisonnier. Elle fait apparaître, en outre, que la volonté des parties ne suffit pas - en principe - à mettre le statut en échec. Celui-ci ne peut être écarté qu'au vu d'éléments objectifs, ce qui est normal puisque la matière intéresse l'ordre public.

- **Bail commercial : fin du bail et procédures collectives : J.-Cl. Bail à loyer, Synthèse 70, 2019 (refonte annuelle).** Ce fascicule propose une étude de synthèse des différents modes de cessation du bail commercial en distinguant selon que le bail prend fin à son échéance (congé), ou avant son échéance (résiliation judiciaire, résiliation amiable et clause résolutoire). Il traite également, toujours sous la forme d'une synthèse, du sort du bail commercial dans le cadre des procédures collectives, et ce quelle que soit la partie frappée par la procédure (locataire ou bailleur).
- **Création et ouverture du fonds de commerce : J.-Cl. Entreprise individuelle, Fasc. 1025, 2014.** Les intérêts liés à la création d'un fonds de commerce étant nombreux, aussi bien en droit civil qu'en droit commercial, cette étude s'efforce, à partir des conceptions doctrinales, de dégager les principaux critères de la notion de création et d'ouverture d'un fonds de commerce, ce bien au statut juridique original, comprenant divers biens mobiliers soudés par l'existence d'une clientèle que chacun d'eux contribue à attirer. L'étude présente également les formalités relatives à la naissance du fonds de commerce.

#### • COMMENTAIRES DE TEXTES :

- **Application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dans le temps : le rétablissement de la faculté pour le preneur de délivrer congé aux échéances triennales serait applicable aux baux commerciaux en cours (Rép. min. n° 93154, JOAN Q, 31 mai 2016, p. 4684) :** *RTD com.* 2016, p. 683, n° 1
- **Incidence sur le bail commercial du décret n° 2016-296 du 11 mars 2016 relatif à la simplification de formalités en matière de droit commercial :** *RTD com.* 2016, p. 273, n° 1
- **Incidence de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », dite loi Macron, sur le bail commercial :** *RTD com.* 2015, p. 475, n° 1
- **Premiers regards sur les dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relatives au bail commercial (en collaboration avec J. Monéger) :** *RTD com.* 2014, p. 535
- **Vers une évolution de la législation sur les loyers des baux commerciaux ? (Rép. min. n° 104635, JOAN 13 sept. 2011, p. 9781) :** *RTD com.* 2012, p. 94, n° 3

#### • COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE :

- **Refus de renouvellement du bail et incidence sur le contrat de franchise,** observations sous CA Paris, pôle 5, ch. 4, 15 mai 2019, n° 17/20051 : *JCP E* 2019, à paraître
- **Vente de l'immeuble et droit de préférence du locataire. Sort de la commission de l'agent immobilier,** observations sous CA Douai, 2<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 28 mars 2019, n° 17/03524, et TGI Paris, 18<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 28 mars 2019, n° 18/15054 : *JCP E* 2019, à paraître
- **Droit de préemption du locataire commercial - Domaine du droit de préemption. Exclusion de la vente judiciaire et de toute cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,** observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mai 2018, n° 17-16.113 : *JCP E* 2019, 1167, n° 28.
- **Nature du droit de préemption et sort des frais d'agence,** observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2018, n° 17-14.605 : *JCP E* 2019, 1167, n° 29.

- **Bail dérogatoire et défaut d'immatriculation du preneur laissé en possession à l'expiration du contrat**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 oct. 2018, n° 17-26.126 : *RTD com.* 2018, p. 913
- **Précisions de la Cour de cassation sur la nature et le champ d'application du droit de préemption du locataire commercial**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mai 2018, n° 17-16.113, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2018, n° 17-14.606 : *RTD com.* 2018, p. 605
- **Bail dérogatoire et notion d'entrée dans les lieux**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2018, n° 16-23.122 : *JCP E* 2018, 1319, n° 7
- **Clause résolutoire et bonne foi**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2018, n° 16-28.684 : *JCP E* 2018, 1319, n° 13
- **Clause résolutoire et conditions de forme du commandement**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 déc. 2017, n° 16-10.583 : *JCP E* 2018, 1319, n° 12
- **De la nécessité d'un acte extrajudiciaire pour mettre en œuvre la clause résolutoire insérée dans un bail commercial**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 déc. 2017, n° 16-10.583 : *RTD com.* 2018, p. 59
- **Résidences services : quand l'exercice de la faculté de résiliation triennale devient source de responsabilité pour l'exploitant**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 oct. 2017, n° 16-17.533 : *RTD com.* 2018, p. 62
- **Baux commerciaux : application dans le temps de la nouvelle sanction du réputé non écrit et notion de demande nouvelle en appel**, note sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 juin 2017, n° 16-15.010 : *JCP E* 2017, 1511
- **Bail dérogatoire et date de naissance d'un nouveau bail soumis au statut en cas de maintien dans les lieux au-delà du terme contractuel**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juin 2017, n° 16-24.045 : *RTD com.* 2017, p. 573
- **Résidence de tourisme : soumission volontaire au statut des baux commerciaux et nullité du commandement visant la clause résolutoire**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mars 2017, n° 16-11.970 : *RTD com.* 2017, p. 577
- **Qualification du bail - Activité libérale - Extension conventionnelle du statut**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janv. 2017, n° 15-28.165 : *JCP E* 2017, 1320, n° 9, et *JCP N* 2017, 1220, n° 9
- **Bail dérogatoire, cautions et copreneurs**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 déc. 2016, n° 15-25.240 : *JCP E* 2017, 1320, n° 7, et *JCP N* 2017, 1220, n° 7
- **Bail dérogatoire et conditions de conclusion**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 déc. 2016, n° 15-23.539 : *JCP E* 2017, 1320, n° 6, et *JCP N* 2017, 1220, n° 6
- **Notion de bail professionnel et conditions du passage au bail commercial**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 oct. 2016, n° 15-20.285 : *RTD com.* 2017, p. 37
- **Bail saisonnier ou bail statutaire ? Quand la Cour de cassation rappelle que la dénomination d'une convention ne suffit pas à la caractériser**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 sept. 2016, n° 15-17.955 : *RTD com.* 2016, p. 688, n° 2
- **Salves d'arrêts sur l'action en requalification d'un contrat en bail commercial**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 nov. 2015, n° 14-13.882, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 2015, n° 14-19.146, et CA Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> ch. A, 20 oct. 2015, n° 14/04383 : *RTD com.* 2016, p. 47

- **Premières décisions sur l'application dans le temps des dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relatives au bail commercial**, observations sous CA Paris, pôle 5, 28 janv. 2015, n° 14/06230 et CA Bordeaux, ord. réf. premier président, 2 juill. 2015, n° 15/00079 : *RTD com.* 2015, p. 478, n° 2
- **De l'inapplication de la prescription biennale à l'action tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire à l'issue d'un bail dérogatoire de courte durée**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> oct. 2014, n° 13-16.806 : *RTD com.* 2014, p. 773, n° 1
- **Requalification d'un bail saisonnier en bail commercial statutaire : nécessité d'une immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés à la date de l'assignation**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 janv. 2014, n° 12-26.179 : *RTD com.* 2014, p. 311
- **Application de la prescription biennale à l'action en requalification d'un contrat de location-gérance en bail commercial et point de départ de la prescription**, observations sous Cass. com., 11 juin 2013, n° 12-16.103 : *RTD com.* 2013, p. 467, n° 2
- **Bail dérogatoire et maintien en possession du preneur à l'échéance : nouvelles précisions de la Cour de cassation**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2013, n° 11-17.071, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 2013, n° 12-19.634 : *RTD com.* 2013, p. 463, n° 1
- **De l'exigence d'une stipulation expresse du contrat de bail commercial pour transférer au preneur certains accessoires du loyer**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2012, n° 11-17.114, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 déc. 2012, n° 11-25.414, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 mars 2013, n° 11-27.331 : *RTD com.* 2013, p. 231
- **Les conditions de la résiliation d'un bail commercial en cas de perte de la chose louée**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 déc. 2012, n° 11-26.076 : *Lexbase hebdo - éd. affaires*, n° 326, 7 févr. 2013
- **Bail commercial et droit commun des baux : inefficacité des clauses exonérant le bailleur de son obligation de délivrance d'un bien conforme à sa destination contractuelle**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 oct. 2012, n° 11-12.970, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 oct. 2012, n° 11-20.660, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 déc. 2012, n° 10-21.636 : *RTD com.* 2013, p. 64
- **Bail commercial et commerces dépendants : refus du droit au statut des baux commerciaux à un commerçant soumis à des contraintes incompatibles avec le libre exercice de son activité**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 sept. 2012, n° 11-14.961 : *RTD com.* 2013, p. 62
- **Bail commercial et droit de l'environnement : conditions de l'engagement de la responsabilité du propriétaire-bailleur à raison des déchets abandonnés sur son site par le locataire-exploitant**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juill. 2012, n° 11-10.478 : *RTD com.* 2013, p. 59
- **De la validité d'une clause de renonciation du preneur au droit à révision du loyer à la baisse, ou quand les juges du fond adaptent le droit des baux commerciaux aux réalités économiques**, observations sous CA Colmar, 1<sup>re</sup> ch. civ. B, 4 juill. 2012, n° 11/02844 : *RTD com.* 2012, p. 727, n° 2
- **Déplafonnement du loyer de renouvellement : appréciation *in concreto* de l'incidence favorable de la modification notable des facteurs locaux de commercialité sur l'activité exercée par le preneur**, observations sous CA Bordeaux, 2<sup>e</sup> ch. civ., 15 mai 2012, n° 10/06715 : *RTD com.* 2012, p. 725, n° 1

- **Nouveau bail dérogatoire entre les mêmes parties et pour les mêmes locaux : application du statut des baux commerciaux même en cas de changement de destination des lieux**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2012, n° 11-15.580 : *RTD com.* 2012, p. 512, n° 6
- **Déplafonnement du loyer du bail commercial renouvelé et modification notable de la destination des lieux : pas de recherche nécessaire d'une incidence favorable de la modification sur l'activité du preneur**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janv. 2012, n° 11-10.072 : *RTD com.* 2012, p. 298, n° 2
- **L'action en requalification d'un bail professionnel en bail commercial relève de la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 nov. 2011, n° 10-24.163 : *RTD com.* 2012, p. 297, n° 1
- **Déplafonnement du loyer de renouvellement et modification notable des facteurs locaux de commercialité : revirement de jurisprudence**, note sous Cass. com., 14 sept. 2011, n° 10-30.825 : *JCP E* 2012, 1095
- **Bail commercial et question prioritaire de constitutionnalité (QPC) : l'article L. 145-34 du code de commerce relatif au plafonnement du loyer de renouvellement est conforme à la Constitution**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., QPC, 13 juill. 2011, n° 11-11.072 : *RTD com.* 2012, p. 92, n° 2
- **Bail commercial et perte de la chose louée : lorsque le bail est résilié de plein droit par suite de la destruction totale des lieux, en application de l'article 1722 du Code civil, le preneur auquel avait été précédemment délivré un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, perd le bénéfice de celle-ci**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 juin 2011, n° 10-19.975 : *RTD com.* 2011, p. 728, n° 1
- **Où l'on voit le bailleur invoquer le statut des baux commerciaux contre le preneur resté dans les lieux à l'issue d'un bail dérogatoire de courte durée**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mars 2011, n° 10-12.254, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 avr. 2011, n° 10-11.846 : *RTD com.* 2011, p. 511, n° 1
- **Le statut de fonctionnaire ne permet pas de bénéficier du statut des baux commerciaux : quand un statut protecteur en chasse un autre**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 févr. 2011, n° 09-71.158 : *RTD com.* 2011, p. 315, n° 1
- **Bail commercial et clause résolutoire (la suite... mais pas la fin)**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 déc. 2010, n° 09-16.939 : *RTD com.* 2011, p. 316, n° 2
- **Bail commercial et QPC : l'article 1722 du code civil excluant tout dédommagement du locataire lorsque le bail est résilié de plein droit par suite de la disparition fortuite de la chose louée, est conforme à la Constitution**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., QPC, 4 janv. 2011, n° 10-19.975 : *RTD com.* 2011, p. 318, n° 3
- **Bail commercial et clause résolutoire (suite) : la Cour de cassation garde le cap en refusant de renvoyer au Conseil constitutionnel une QPC sur le délai de grâce et en rappelant les limites à la mise en œuvre de la clause**, observations sous Cass. ass. plén., QPC, 18 juin 2010, n° 09-71.209, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 sept. 2010, n° 09-10.339, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 nov. 2010, n° 09-15.937 : *RTD com.* 2011, p. 57, n° 1
- **Bail commercial et clause transférant au preneur la charge des grosses réparations et celle du clos et du couvert : la Cour de cassation confirme que cette clause doit être interprétée restrictivement et ne peut inclure la réfection totale de la toiture des locaux loués**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 sept. 2010, n° 09-69.337 : *RTD com.* 2011, p. 63, n° 2

- **Le locataire qui exerce, au mépris de la clause de non-concurrence insérée dans l'acte de cession du bail commercial, une activité directement concurrente de celle d'un locataire déjà installé dans l'immeuble, cause un dommage à ce dernier, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juill. 2010, n° 09-67.516 : *RTD com.* 2010, p. 693, n° 1**
- **Baux dérogatoires successifs et renonciation du preneur au bénéfice du statut des baux commerciaux : quand la fraude corrompt tout, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 avr. 2010, n° 08-70.338 : *RTD com.* 2010, p. 521, n° 1**
- **Application du statut des baux commerciaux à un auteur photographe créateur ?, observations sous CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, 20 mai 2009, n° 08/02432 : *RTD com.* 2010, p. 275, n° 1**
- **De l'obligation pour le bailleur de délivrer au preneur un logement décent même dans le cadre d'un bail à usage mixte commercial et d'habitation soumis pour le tout au statut des baux commerciaux, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 oct. 2009, pourvois n° 08-10.955 et 08-17.750 : *RTD com.* 2010, p. 63, n° 1**
- **De l'impossibilité pour le bailleur de locaux commerciaux de s'exonérer de son obligation de délivrance par une clause stipulant que le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 déc. 2008, n° 07-20.277, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 janv. 2009, n° 07-20.854 : *RTD com.* 2009, p. 694, n° 3**
- **Du bon usage de la convention d'occupation précaire aux fins d'échapper au statut des baux commerciaux, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avr. 2009, n° 07-21.833, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 avr. 2009, n° 08-13.308 : *RTD com.* 2009, p. 529, n° 1**
- **Que reste-t-il du caractère automatique de la clause résolutoire ? Florilège de décisions, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 janv. 2008, n° 06-21.499, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mars 2008, n° 07-11.194, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 oct. 2008, n° 07-16.725 : *RTD com.* 2009, p. 81, n° 1**
- **L'invocation par le bailleur de la formation d'un bail commercial statutaire en cas de maintien dans les lieux du preneur à l'expiration d'un bail dérogatoire de courte durée, observations sous CA Riom, ch. com., 28 févr. 2007, n° 06/00411 : *RTD com.* 2008, p. 690, n° 1**
- **Droits des créanciers inscrits sur l'indemnité de résiliation du bail, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 avr. 2005, n° 03-11.159 : *JCP E* 2005, 1733, n° 6, et *JCP N* 2006, 1026, n° 6**
- **Responsabilité professionnelle de l'agent immobilier rédacteur et négociateur du bail, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 2003, n° 01-16.549 : *JCP E* 2003, 1665, n° 1**
- **Cession déguisée d'un bail rural et émergence de la « propriété culturelle », note sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 févr. 1999, n° 97-17.118 : *D.* 2000, jur., p. 14**

## **DROIT DES ENTREPRISES EN DIFFICULTE** **(REGIME DES CONTRATS EN COURS)**

### • **OUVRAGE :**

- ***Le sort du bail commercial dans les procédures collectives - Sauvegarde, redressement et liquidation judiciaires***, préface J. Monéger : LexisNexis, coll. « Droit & Professionnels », 5<sup>e</sup> éd., 2019 [1<sup>re</sup> éd. 2002 ; 2<sup>e</sup> éd. 2008 ; 3<sup>e</sup> éd. 2011 ; 4<sup>e</sup> éd. 2015] (357 p.). Cet ouvrage propose une analyse croisée du droit des baux commerciaux et du droit des procédures collectives, dont l'articulation suscite un contentieux récurrent. Il traite du sort du bail commercial dans la procédure collective du preneur, mais aussi dans celle du bailleur, tant sous l'angle théorique que sous l'angle pratique. La 2<sup>e</sup> édition de l'ouvrage a reçu le prix « Cyrille Bialkiewicz 2010 pour le droit des entreprises en difficulté » (3<sup>e</sup> prix), créé par la banque Delubac, décerné par un jury d'universitaires et de praticiens réuni à l'initiative de l'ADED (Association pour l'enseignement du droit des entreprises en difficulté), et présidé par François-Xavier Lucas, professeur à l'Université Paris I - Panthéon-Sorbonne.

### • **COMMUNICATIONS A DES COLLOQUES PUBLIES :**

- **La cession du bail dans le cadre d'un plan de cession et hors plan de cession, et propos introductifs**, in *Le bail commercial face aux difficultés économiques des locataires*, XIII<sup>ème</sup> conférence annuelle de l'Atelier des baux commerciaux de Lorraine, en qualité de président, Nancy, 1<sup>er</sup> déc. 2017 : *AJDI - Actualité Juridique Droit Immobilier*, avr. 2018, p. 250 et p. 259
- **L'impact des procédures collectives**, in *Le départ du locataire*, Colloque ACE (Avocats Conseils d'Entreprises), Paris, 14 nov. 2017 : *Loyers et copr.*, févr. 2018, dossier 4
- **Le rôle du juge-commissaire dans la résiliation du bail - Le bailleur sous procédure collective - Les clauses de garantie solidaire**, in *Le bail commercial face aux procédures collectives*, Colloque ACE (Avocats Conseils d'Entreprises), Paris, 17 nov. 2015 (compte rendu par A. Moreaux, in *Affiches Parisiennes*, 27 nov. 2015)
- **Bail commercial et procédures collectives** (en collaboration avec A. Cerati-Gauthier et Ch. Dureuil), in *Soixantième anniversaire du statut des baux commerciaux - Baux commerciaux : d'un état des lieux aux propositions de réformes*, Colloque Université Aix-Marseille, 13 déc. 2013 : *Ann. loyers* 2014, p. 763
- **Procédures collectives et bail commercial** (rapport du groupe de travail rédigé sous la direction de F. Kendérian, composé de J.-E. Kuntz, I. Rohart-Messenger, M. Sénéchal et H. Vercken), in *Etats généraux des baux commerciaux*, Colloque Université Paris-Dauphine, 24 oct. 2013 : LexisNexis, 2014, n° 542 et s., p. 171 à 185

### • **ETUDES DOCTRINALES :**

- **Cession du bail en état de procédures collectives**, Communication à la Journée Dalloz Formation - AJDI, « *Actualité des baux commerciaux* », Paris, 23 févr. 2017 : *AJDI* 2017, p. 187. Cette étude portant sur la cession du bail commercial en état de procédures collectives distingue selon que le bail est cédé dans le cadre d'un plan de cession de l'entreprise, ou hors plan de cession, c'est-à-dire dans le cadre d'une cession isolée des actifs, en phase liquidative. Si les clauses réglant la cession du bail sont dépourvues d'efficacité en cas de plan, elles restent en principe efficaces hors plan. L'étude accorde une large place à l'évocation de la clause de solidarité « inversée », mise à la charge du cessionnaire, qui s'avère particulièrement protectrice des intérêts financiers du bailleur. Elle revient également sur les nombreuses difficultés que soulève la « cession-désécialisation » instaurée par la loi dite Pinel du 18 juin 2014.
- **Droit de préemption légal du preneur à bail commercial et procédures collectives : quelle articulation ?** : *Rev. Lamy Droit des Affaires*, oct. 2016, p. 44. Cette étude s'interroge sur le point de savoir si le droit de préemption du preneur à bail commercial créé par la loi dite Pinel du 18 juin 2014 est applicable dans le cadre des procédures collectives. Si ce droit

paraît exclu en cas de plan, il devrait, en revanche, continuer à jouer en cas de vente isolée d'un immeuble.

- **Le bail commercial relève-t-il du régime des contrats en cours en cas de procédure collective du bailleur ?** : *D.* 2003, chron., p. 610.

- **FASCICULES DU JURISCLASSEUR :**

- **Bail commercial, Procédures collectives, Procédure collective du locataire, Sort du bail dans la procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire de l'entreprise** : *J.-Cl. Bail à loyer*, ou *Civil Code, Art. 1708 à 1762*, ou *Notarial Répertoire, V° Bail à loyer*, ou *Entreprise individuelle*, Fasc. 1286-10, 2014.
- **Bail commercial, Procédures collectives, Procédure collective du locataire, Sort du bail dans les plans de sauvetage de l'entreprise** : *J.-Cl. Bail à loyer*, ou *Civil Code, Art. 1708 à 1762*, ou *Notarial Répertoire, V° Bail à loyer*, ou *Entreprise individuelle*, Fasc. 1286-20, 2015.
- **Bail commercial, Procédures collectives, Procédure collective du locataire, Sort du bail dans la procédure de liquidation judiciaire de l'entreprise** : *J.-Cl. Bail à loyer*, ou *Civil Code, Art. 1708 à 1762*, ou *Notarial Répertoire, V° Bail à loyer*, ou *Entreprise individuelle*, Fasc. 1286-30, 2014.
- **Bail commercial, Procédures collectives, Procédure collective du bailleur, Sauvegarde, redressement et liquidation judiciaires de l'entreprise** : *J.-Cl. Bail à loyer*, ou *Civil Code, Art. 1708 à 1762*, ou *Notarial Répertoire, V° Bail à loyer*, ou *Entreprise individuelle*, Fasc. 1286-40, 2014.

- **COMMENTAIRES DE TEXTES :**

- **Loi PACTE et bail commercial : neutralisation de la clause de solidarité du cessionnaire dans les plans de cession d'entreprises en difficulté (L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 64, JO 23 mai 2019)** : *RTD com.* 2019, à paraître.
- **Projet de loi PACTE et bail commercial : mise à l'écart de la clause de solidarité du cessionnaire en plan de cession** : *JCP E* 2019, act. 96, et *Rev. proc. coll.*, mars-avr. 2019, focus 11.
- **La nouvelle cession-désécialisation du bail commercial en cas de procédure collective, A propos du nouvel alinéa 4 de l'article L. 642-7 du Code de commerce (L. n° 2014-626, 18 juin 2014, art. 15)** : *Rev. proc. coll.* sept.-oct. 2014, étude 25, p. 31.
- **Bail commercial et réforme de la loi de sauvegarde des entreprises : le bail n'est vraiment plus un contrat comme les autres (Ord. n° 2008-1345 du 18 déc. 2008 « portant réforme du droit des entreprises en difficulté », JO 19 déc., p. 19462)** : *RTD com.* 2009, p. 281, n° 1.
- **Le bail des locaux professionnels dans les procédures collectives après l'ordonnance du 18 décembre 2008**, in *Gaz. Pal.*, 6-7 mars 2009, n° spécial (1<sup>ère</sup> partie), *Loi de sauvegarde : première réforme*, p. 31.
- **Bail commercial et projet de réforme de la loi de sauvegarde des entreprises : vers l'impossibilité d'adresser une mise en demeure d'opter sur le sort du bail en cours ? (Avant-projet d'ordonnance « portant diverses dispositions en faveur des entreprises en difficulté », art. 15 et 59)** : *RTD com.* 2008, p. 513, n° 2.

- **COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE :**

- **Sort de la clause d'indemnité de résiliation en cas de non-continuation d'un contrat en cours par l'administrateur judiciaire**, note sous Cass. com., 15 mai 2019, n° 18-14.352 : *Gaz. Pal., Spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, à paraître.
- **Résiliation amiable du bail pendant l'état de cessation des paiements (période suspecte) : nullité ou inopposabilité de l'acte ?**, observations sous Cass. com., 17 avr. 2019, n° 18-12.558 : *JCP E 2019*, à paraître.
- **L'application du régime des contrats en cours suppose l'existence d'un... contrat**, note sous Cass. com., 19 déc. 2018, n° 17-17.311 : *Gaz. Pal., Spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 16 avr. 2019, p. 65.
- **Constat de la résiliation du bail commercial par le juge-commissaire : pas d'obligation de délivrer un commandement de payer préalable**, note sous CA Orléans, ch. com., éco et fin., 15 nov. 2018, n° 18/00810, et 24 janv. 2019, n° 18/00873 : *Gaz. Pal., Spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 16 avr. 2019, p. 66.
- **Conditions de la résiliation de plein droit du bail par le juge-commissaire pour défaut de paiement des loyers postérieurs : décisions contradictoires des juges du fond**, note sous CA Paris, pôle 5, ch. 8, 4 avr. 2018, n° 17/19289, CA Paris, pôle 5, ch. 8, 5 juin 2018, n° 17/12668, CA Lyon, 3<sup>e</sup> ch. A, 14 juin 2018, n° 17/07301, CA Orléans, ch. com., éco et fin., 15 nov. 2018, n° 18/00810, et CA Orléans, ch. com., éco et fin., 24 janv. 2019, n° 18/00873 : *JCP E 2019*, 1200.
- **Contestation de la résiliation unilatérale d'un contrat poursuivi : incompétence du tribunal de la procédure collective**, note sous Cass. com., 5 sept. 2018, n° 17-10.975 : *Gaz. Pal., Spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 15 janv. 2019, p. 62.
- **Conditions de la résiliation de plein droit d'un contrat continué et inexécuté**, note sous Cass. com., 4 juill. 2018, n° 17-15.038 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 9 oct. 2018, p. 68.
- **Bail commercial et défaut de paiement postérieur au jugement d'ouverture : résiliation de plein droit ou résiliation judiciaire ?**, note sous CA Paris, pôle 5, ch. 8, 4 avr. 2018, n° 17/19289 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 10 juill. 2018, p. 47.
- **Bail commercial et conditions de résiliation par l'administrateur judiciaire**, observations sous Cass. com., 24 janv. 2018, n° 16-13.333 : *JCP E 2018*, 1319, n° 15.
- **Cession du bail et procédure collective : portée de la clause de solidarité du cédant**, observations sous Cass. com., 15 nov. 2017, n° 16-19.131 : *JCP E 2018*, 1041, n° 21.
- **Bail commercial et clause résolutoire : le commandement de payer peut-il être signifié au seul débiteur en cas de redressement judiciaire ?**, note sous Cass. com., 15 nov. 2017, n° 16-13.219 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 16 janv. 2018, p. 66.
- **Cession du bail commercial en liquidation judiciaire : portée de la clause de solidarité du cédant**, note sous Cass. com., 15 nov. 2017, n° 16-19.131 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 16 janv. 2018, p. 64.

- **Contrat d'approvisionnement : notion de contrat en cours et règle du paiement comptant**, note sous Cass. com., 20 sept. 2017, n° 14-17.225 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 16 janv. 2018, p. 63.
- **Résiliation d'un contrat comportant occupation du domaine public : la compétence revient finalement à la juridiction administrative !**, note sous Cass. com., 12 juill. 2017, n° 15-13.466 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 10 oct. 2017, p. 64
- **Option tacite du liquidateur pour la poursuite du contrat en cours et résiliation pour défaut de paiement**, note sous Cass. com., 8 mars 2017, n° 15-21.397 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 27 juin 2017, p. 45
- **Contrats en cours. Sort du bail commercial, in Chronique de jurisprudence locale de droit des entreprises en difficulté (CA Bordeaux, T. com. Bordeaux, TGI Bordeaux)**, observations sous T. com. Bordeaux, ord. juge-commissaire, 25 juin 2014, n° 2013J0090, T. com. Bordeaux, 1<sup>re</sup> ch., 1<sup>er</sup> déc. 2014, n° 2014L03055, CA Bordeaux, 2<sup>e</sup> ch. civ., 29 juin 2015, n° 14/07310 (procédure collective du preneur) et TGI Bordeaux, service proc. coll., ord., 31 juill. 2015, n° 14/05720 (procédure collective du bailleur) : *Rev. proc. coll.* janv.-févr. 2017, chron. 1, p. 27, spéc. p. 33 et 34, n° 15 et 16
- **Conditions de la résiliation du contrat d'assurance continué pour non-paiement des primes : nécessité d'une mise en demeure du liquidateur**, note sous Cass. com., 15 nov. 2016, n° 14-27.045 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 10 janv. 2017, p. 66
- **L'action en résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent à son échéance n'échappe pas à l'arrêt des poursuites**, note sous Cass. com., 15 nov. 2016, n° 14-25.767 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 10 janv. 2017, p. 65
- **Bail commercial et acquisition de la clause résolutoire pour inexécution d'une obligation antérieure autre que de somme d'argent**, note sous Cass. com., 11 oct. 2016, n° 15-16.099 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 10 janv. 2017, p. 64
- **Bail commercial et compensation pour connexité entre une créance d'astreinte et une créance de loyers**, note sous Cass. com., 27 sept. 2016, n° 15-10.393 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 10 janv. 2017, p. 63
- **Bail commercial et procédures collectives : encore et toujours le jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou charges antérieurs au jugement d'ouverture**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 mai 2016, n° 15-12.750 : *RTD com.* 2016, p. 690, n° 3
- **Bail commercial et procédure collective du bailleur : date de naissance de la créance de restitution du dépôt de garantie du preneur**, note sous Cass. com., 18 mai 2016, n° 13-28.328 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 18 oct. 2016, p. 52
- **Inefficacité en plan de cession des clauses soumettant la cession du bail commercial au respect d'un certain formalisme**, note sous Cass. com., 1<sup>er</sup> mars 2016, n° 14-14.716 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 28 juin 2016, p. 62
- **Cession judiciaire du bail commercial en plan de cession : inefficacité des clauses soumettant la cession du bail au respect de certaines formes**, observations sous Cass. com., 1<sup>er</sup> mars 2016, n° 14-14.716 : *LEDEN* avr. 2016, p. 2

- **Défaut d'exécution d'une transaction signée avant l'ouverture d'une procédure collective : application des règles relatives aux contrats en cours**, note sous Cass. 1<sup>re</sup> civ., 10 sept. 2015, n° 14-20.917 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 19 janv. 2016, p. 60
- **Bail commercial et action en contestation de congé : application de la prescription biennale même en cas de procédure collective du locataire**, note sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 oct. 2015, n° 14-18.881 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 19 janv. 2016, p. 61
- **Baux commerciaux**, in *Chronique de jurisprudence locale de droit des entreprises en difficulté (CA Bordeaux, T. com. Bordeaux, TGI Bordeaux)*, obs. sous TGI Bordeaux, ord. réf., 29 août 2013, n° 13/00900 (jeu de la clause résolutoire) et CA Bordeaux, 2<sup>e</sup> ch. civ., 15 mai 2014, n° 13/00502 (relevé de forclusion du bailleur) : *Rev. proc. coll.* juill.-août 2015, chron. 1, p. 18, spéc. p. 21, n° 8
- **Bail commercial : efficacité de la clause de solidarité du cessionnaire avec le preneur, pour le paiement des loyers, même en plan de cession !**, note sous CA Versailles, 13<sup>e</sup> ch., 12 mars 2015, n° 14/02599 et 14/03274 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 1<sup>er</sup>-5 mai 2015, p. 23
- **Liquidation judiciaire : conditions de la résiliation de plein droit des contrats en cours**, note sous Cass. com., 17 févr. 2015, n° 13-17.076 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 1<sup>er</sup>-5 mai 2015, p. 22
- **De quelques précisions utiles sur le sort du dépôt de garantie relatif au bail transféré dans le cadre d'un plan de cession de l'entreprise**, observations sous TGI Paris, 18<sup>e</sup> ch., 1<sup>re</sup> sect., 20 janv. 2015, n° 14/15133 : *RTD com.* 2015, p. 47
- **Bail commercial : encore le jeu de la clause résolutoire pour des manquements postérieurs au jugement d'ouverture !**, observations sous CA Montpellier, 5<sup>e</sup> ch. A, 8 janv. 2015, n° 13/07743 : *LEDEN* mars 2015, p. 3
- **De la nécessité pour le mandataire-liquidateur de respecter les clauses imposant l'accomplissement de certaines formalités en cas de cession du droit au bail commercial**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 juin 2014, n° 13-15.119 : *RTD com.* 2014, p. 776, n° 2
- **Interdiction des clauses aggravant les conditions d'exécution d'un contrat en cas de redressement judiciaire**, note sous Cass. com., 14 janv. 2014, n° 12-22.909 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 29 juin-1<sup>er</sup> juill. 2014, p. 23
- **Bail commercial et mise en œuvre de la clause résolutoire pour non-paiement de loyers postérieurs**, observations sous CA Dijon, 2<sup>e</sup> ch. civ., 10 avr. 2014, n° 13/00777 : *LEDEN* juill. 2014, p. 6
- **Contrat en cours poursuivi et action en paiement de créances postérieures : compétence du juge des référés**, observations sous Cass. com., 17 sept. 2013, n° 12-21.659 : *LEDEN* nov. 2013, p. 5
- **La procédure de constat de la résiliation du bail commercial par le juge-commissaire est-elle ou non exclusive de l'application du droit commun de la clause résolutoire ?**, note sous CA Aix-en-Provence, 8<sup>e</sup> ch. A, 21 févr. 2013, n° 12/07700 : *JCP E* 2013, 1549
- **Résiliation de plein droit d'un contrat en cours : compétence exclusive du juge-commissaire**, note sous Cass. com., 18 juin 2013, n° 12-14.836 et n° 12-10.054 :

*Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 29 sept.-1<sup>er</sup> oct. 2013, p. 20

- **De la compétence exclusive du juge-commissaire en matière de résiliation des contrats en cours**, obs. sous Cass. com., 18 juin 2013, n° 12-14.836 et n° 12-10.054 : *Act. proc. coll.*, 20 sept. 2013, n° 193
- **Résiliation du bail commercial pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs à la liquidation judiciaire : quel point de départ pour le délai d'attente de trois mois imposé au bailleur ?**, note sous Cass. com., 19 févr. 2013, n° 12-13.662 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 1<sup>er</sup>-4 mai 2013, p. 19
- **Le sort des clauses résolutoire et de préemption en cas de transfert d'un bail commercial dans le cadre d'un plan de cession de l'entreprise**, note sous CA Paris, pôle 5, ch. 8, 15 janv. 2013, n° 12/17592 : *Lexbase hebdo - éd. affaires*, n° 333, 4 avr. 2013
- **Bail commercial et droit des procédures collectives : sort de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers antérieurs au jugement d'ouverture**, observations sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 sept. 2012, n° 11-19.571 : *RTD com.* 2013, p. 66
- **Bail commercial et procédures collectives : précisions sur le périmètre de l'arrêt des poursuites du bailleur**, note sous CA Paris, Pôle 5, ch. 3, 19 sept. 2012, n° 10/22363 : *JCP E* 2013, 1187
- **Procédure collective du bailleur : sort de la créance de restitution du dépôt de garantie versé avant l'ouverture de la procédure**, observations sous Cass. com., 10 janv. 2012, n° 10-26.594 : *RTD com.* 2012, p. 515, n° 7
- **Liquidation judiciaire et résiliation du bail en cours de vente du fonds de commerce**, note sous Cass. com., 21 févr. 2012, n° 11-11.512 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 27-28 avr. 2012, p. 20
- **Mise en œuvre de la clause résolutoire pour non-paiement de loyers et charges postérieurs au jugement de liquidation judiciaire et octroi de délais**, note sous Cass. com., 6 déc. 2011, n° 10-25.689 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 27-28 avr. 2012, p. 18
- **Bail commercial et procédures collectives : quand le preneur cumule les avantages des deux régimes !**, note sous Cass. com., 6 déc. 2011, n° 10-25.689 : *JCP E* 2012, 1209
- **Extension du privilège du bailleur, dans le cadre d'une procédure collective, aux indemnités d'occupation**, note sous Cass. com., 25 oct. 2011, n° 10-25.257 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 20-21 janv. 2012, p. 21
- **Plan de cession de l'entreprise et voies de recours en cas de transfert du bail : irrecevabilité, sauf excès de pouvoir, du recours-nullité du bailleur**, note sous Cass. com., 25 oct. 2011, n° 10-23.033 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 20-21 janv. 2012, p. 22
- **Liquidation judiciaire et cession du fonds de commerce : efficacité de la clause rendant le cessionnaire garant du paiement de la totalité des arriérés de loyers dus par le preneur à la date de cession du bail**, note sous Cass. com., 27 sept. 2011, n° 10-23.539 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 20-21 janv. 2012, p. 19

- **Contrat de distribution exclusive et redressement judiciaire du distributeur : impossibilité pour le fournisseur d'invoquer le jeu de l'exception d'inexécution**, note sous Cass. com., 28 juin 2011, n° 10-19.463 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 7-8 oct. 2011, p. 24
- **Bail commercial et mise en œuvre de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs à l'ouverture de la procédure collective du preneur : exigence de délivrance préalable d'un commandement**, note sous Cass. com., 28 juin 2011, n° 10-19.331 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 7-8 oct. 2011, p. 26
- **Sort de l'action en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers et charges antérieurs au redressement judiciaire du preneur**, note sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mai 2011, nos 10-15.957, 10-15.959, 10-15.964, 10-15.972, 10-15.973, 10-15974 et 10-30.675 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 7-8 oct. 2011, p. 25
- **Bail d'habitation et recevabilité de l'appel interjeté par le preneur, bénéficiaire d'un droit de préemption, à l'encontre du jugement ayant rejeté son opposition à une ordonnance du juge-commissaire invalidant le congé pour vente à lui délivré et décidant la vente de l'immeuble par adjudication amiable à un prix supérieur**, note sous Cass. com., 22 mars 2011, n° 10-10.205 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 8-9 juill. 2011, p. 22
- **Cession en liquidation judiciaire d'un droit au bail déjà résilié par le jeu d'une clause résolutoire et défaut d'agrément du bailleur : pas d'excès de pouvoir**, note sous Cass. com., 1<sup>er</sup> févr. 2011, n° 09-17.182 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 1<sup>er</sup>-2 avr. 2011, p. 25
- **Inefficacité de la clause de préférence stipulée au profit du bailleur commercial en cas de cession du bail dans le cadre d'un plan de cession de l'entreprise locataire**, note sous CA Caen, 1<sup>re</sup> ch. civ. et com., 9 nov. 2010, n° 10/02643 : *JCP E* 2011, 1265
- **Bail commercial et redressement judiciaire du preneur ouvert sous l'empire de la loi du 26 juillet 2005 dans sa rédaction d'origine : le bail en cours n'est pas de plein droit résilié par l'absence de réponse de l'administrateur à la mise en demeure du bailleur d'opter sur le sort du contrat**, observations sous Cass. com., 2 mars 2010, n° 09-10.410 : *RTD com.* 2010, p. 278, n° 2
- **Bail commercial en cours et absence de réponse de l'administrateur à la mise en demeure du bailleur d'opter sur le sort du contrat**, note sous Cass. com., 2 mars 2010, n° 09-10.410 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 2-3 juill. 2010, p. 24
- **Le mécanisme général de l'option, avec mise en demeure de l'administrateur, est inapplicable au bail commercial**, observations sous Cass. com., 2 mars 2010, n° 09-10.410 : *LEDEN* avr. 2010, p. 4
- **Contrat de vente d'immeuble avec rente viagère et notion de « contrat en cours »**, note sous Cass. com., 12 janv. 2010, n° 07-20.476 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 16-17 avr. 2010, p. 26
- **Sort d'un contrat d'assurance en cas de non-paiement de primes antérieur à la liquidation judiciaire de l'assuré**, note sous Cass. com., 17 nov. 2009, n° 08-19.537 : *Gaz. Pal., éd. spécialisée Droit des entreprises en difficulté*, 8-9 janv. 2010, p. 20

- **Plan de continuation impliquant le maintien du bail et arrêt des poursuites du bailleur**, note sous Cass. com., 7 juill. 2009, n° 07-12.877 : *Gaz. Pal. spécial Procédures collectives 2009/4* (2<sup>nd</sup>e partie), 1<sup>er</sup>-3 nov. 2009, p. 16
- **Cession en liquidation judiciaire d'un droit au bail déjà résilié par une première ordonnance et défaut d'agrément du bailleur : excès de pouvoir du juge-commissaire**, note sous Cass. com., 3 juin 2009, n° 07-15.708 : *Gaz. Pal. spécial Procédures collectives 2009/3*, 26-28 juill. 2009, p. 21
- **Liquidation judiciaire du preneur et refus de renouvellement pour défaut d'exploitation**, note sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 déc. 2008, n° 07-15.241 : *Gaz. Pal. spécial Procédures collectives 2009/2*, 26-28 avr. 2009, p. 24
- **Sort de la clause résolutoire d'un bail commercial pour non-paiement des loyers et charges antérieurs à l'ouverture du redressement judiciaire du preneur**, note sous Cass. com., 28 oct. 2008, n° 07-17.662 : *Gaz. Pal. spécial Procédures collectives 2009/1*, 21-22 janv. 2009, p. 32
- **Le jeu de la clause résolutoire d'un bail commercial, fondée sur l'inexécution d'une obligation de faire, en cas de procédure collective du preneur**, note sous Cass. com., 28 oct. 2008, n° 06-20.862 : *Gaz. Pal. spécial Procédures collectives 2009/1*, 21-22 janv. 2009, p. 33
- **Sort de l'action en résiliation du bail pour une cause antérieure à la liquidation judiciaire**, observations sous Cass. com., 30 mars 2005, n° 02-10.422 : *JCP E 2005*, 1733, n° 5, et *JCP N 2006*, 1026, n° 5 ; observations également publiées in J. Monéger, *Douze ans de baux commerciaux - 1993-2005, Sélection des principaux arrêts et commentaires* : LexisNexis, Litec, coll. « Litec Immo », 2<sup>e</sup> éd., 2006, p. 812
- **Procédure collective et déclaration d'une créance de loyer connexe à une créance de restitution du débiteur**, observations sous Cass. com., 18 janv. 2005, n° 02-12.324 : *JCP E 2005*, 1733, n° 5, et *JCP N 2006*, 1026, n° 5 ; observations également publiées in J. Monéger, *Douze ans de baux commerciaux - 1993-2005, op. cit.*, p. 840, n° 392
- **Procédure collective et compensation entre loyers impayés et dépôt de garantie : imputation prioritaire sur les loyers postérieurs**, observations sous Cass. com., 24 juin 2003, n° 00-17.156 : *JCP E 2003*, 1665, n° 12

## **DROIT DES SOCIETES**

### • **ETUDE DOCTRINALE :**

- **La contribution aux pertes sociales** : *Rev. sociétés*, 2002/4, p. 617. Bien qu'elle s'impose aux associés dans toutes les sociétés, la contribution aux pertes est une notion peu étudiée, et ce alors même qu'elle constitue la forme de contribution qui provoque le plus de confusions. Cet article s'efforce de clarifier la notion de contribution aux pertes sociales, en faisant le départ entre « fausses » et véritables manifestations de la contribution, puis de déterminer le régime de celle-ci, en précisant le moment et le montant de la contribution.

### • **COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE :**

- **Conditions de poursuite des associés d'une société civile de construction-vente en procédure collective**, note sous Cass. com., 13 févr. 2007, n° 05-19.878, et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 févr. 2007, n° 05-21.488 : *Bull. Joly Sociétés 2007*, p. 703 et 705, § 191 et 192

- **Prescription de la dette de contribution aux pertes d'une société en participation**, note sous Cass. com., 22 févr. 2005, n° 02-13.304 : *Bull. Joly Sociétés* 2005, p. 871, § 196