

Coup d'arrêt au bail commercial ?

► Pour Alain Zenner, un récent arrêt de la Cour de cassation met à mal les contrats des cocontractants.

► En cause, les baux commerciaux, mais aussi les équipements en leasing.

► Même les garanties bancaires pourraient sauter !

Alain Zenner, avocat spécialisé dans le droit des faillites et du concordat, s'est étonné, dans un entretien à "la Libre", d'un arrêt rendu le 10 avril dernier, par la Cour de cassation dans cette matière. "La Cour de cassation a décidé qu'un curateur peut mettre fin aux contrats en cours conclus par le failli pour les besoins de la liquidation, même si cette rupture a pour effet de priver le cocontractant de ses droits opposables", explique Alain Zenner.

Une révolution ? "Oui, cet arrêt rompt avec les principes appliqués de temps immémoriaux. Elle met gravement en péril les droits de nombreux opérateurs économiques lorsque leur cocontractant tombe en faillite. Ainsi, comme le montre l'arrêt d'appel annulé par la Cour suprême (Ndlr : la Cour de cassation), il pourrait suffire de la faillite de la société immobilière propriétaire pour qu'un agriculteur perde le bénéfice de son bail à ferme. La propriété commerciale, liée au droit au bail institué par la loi sur les baux commerciaux, pourra être remise en cause de la même manière !"

En pratique, l'application de cet arrêt à d'autres cas pourrait donc avoir un impact très négatif sur les indépendants ? "Oui, un concessionnaire ou franchisé pourrait se voir imposer un arrêt d'activité pur et simple, tout comme l'exploitant d'un brevet ou d'une licence. L'arrêt pourrait



■ Un agriculteur qui loue des terres à une société en faillite pourrait se voir privé de ses droits ? Incroyable, mais c'est pourtant dans ce sens que va l'arrêt de la Cour de cassation daté du jeudi 10 avril.

aussi hypothéquer les garanties bancaires contractuelles : celles-ci deviendraient inexécutables par simple décision du curateur !" Jusqu'à présent, il semblait normal que la faillite épargne les cocontractants en maintenant les contrats susceptibles d'être honorés, même en cas de déconfiture. Que prévoit la loi sur les faillites ? Pour Alain Zenner, "l'article 46 de la loi sur les faillites du 8 août 1997 permet au curateur de décider "s'il exécute ou non les contrats en cours". Mais, "ne pas exécuter" n'est pas priver le cocontractant de ses droits. Le curateur ne pouvait par exemple pas mettre fin à un bail consenti par le failli dans le but de vendre un immeuble libre d'occupation et donc à meilleur prix."

Le sujet avait déjà donné lieu à interprétations ? "Oui, un arrêt confus de la Cour de cassation du 24 juin 2004 avait jeté le trouble en la matière en considérant que

le curateur pouvait "terminer" les contrats. Le terme prêtait à ambiguïté : en pratique le curateur, en décidant de ne pas exécuter un contrat, le "terminait" en ce qui concerne les obligations du failli ; mais le contrat subsistait en ce qui concerne les droits du cocontractant du failli : le curateur pourrait-il aussi "terminer" le contrat en ce qui concerne ce dernier ?"

Plusieurs lectures

Pas évident d'y voir clair. "En effet, il y a plusieurs lectures. Pour la plupart des commentateurs, très critiques à son égard, l'arrêt ne remettait pas en cause la jurisprudence traditionnelle. Mais d'autres y voyaient au contraire une rupture avec les règles reçues jusqu'ici. Le nouvel arrêt du 10 avril 2008 va dans ce sens. L'arrêt exige certes que la décision de la rupture par le curateur soit justifiée par les besoins de la liquidation. En l'espèce la cour

d'appel de Gand avait admis, sans autre examen, que la rupture d'un bail à ferme se justifiait par le meilleur prix que le curateur pourrait en obtenir après avoir expulsé l'agriculteur. La Cour de cassation considère que la moins-value découlant de la subsistance du bail ne fait en soi pas obstacle à la liquidation normale de la faillite et casse l'arrêt d'appel au motif qu'il avait admis que la rupture était intervenue dans l'intérêt de la masse, sans justification plus ample. Il reste que la Cour consacre ainsi le principe d'une faculté reconnue au curateur de priver le cocontractant du failli des droits découlant d'un contrat en cours au moment de la faillite." Quelques exemples ? "Oui, on parle ici du droit au bail, le droit de vendre le produit concédé, le droit de vendre sous la marque franchisée, le droit d'exploiter sous licence, etc."

Patrick Van Campenhout

EN PRATIQUE

Personne n'est à l'abri...

Les garanties du bail commercial sont mises à mal par ce surprenant arrêt, selon Alain Zenner. Mais les baux commerciaux signés offrent normalement une protection pour 36 ans... Pas évident, apparemment. "Imaginez que vous êtes un jeune entrepreneur dynamique ayant pignon sur rue dans le centre-ville ou le goulet Louise où vous avez payé un important pas-de-porte pour ouvrir une brasserie ou une boutique de luxe, explique-t-il. Ce qui fait le prix du "pas-de-porte" acquitté pour entrer dans les lieux, c'est la garantie que vous donne la loi de pouvoir y rester pendant 36 années. Mais voilà que la société immobilière propriétaire de l'immeuble vient à connaître des difficultés et qu'elle est déclarée en faillite. Jusqu'ici sa défaillance ne vous exposait pas au risque d'une expulsion. L'arrêt de jeudi dernier bouleverse les règles : le curateur peut désormais décider de terminer le bail pour les besoins de la liquidation !" Autrement dit, dans le cas d'une telle décision, le bail commercial ne vaut plus rien...

Cela étant, on évoque ce type de risque pour des franchisés. Mais on parle généralement dans ce cas de grosses entreprises qui chapeautent des indépendants en leur offrant un concept et des prix réduits grâce aux centrales d'achat. Le risque, dans ce cas, est-il aussi important que cela ? "Évidemment. Certes, on voit mal un bailleur comme InBev perdre pied et entraîner à sa suite ses locataires. Mais on a déjà vu dans notre pays des chaînes de magasins importantes se retrouver en faillite. Il y a l'exemple de la chaîne de magasins de jouets Christiaens qui a fait faillite en Belgique dans les années 80 avant d'être reprise. Imaginez les dégâts pour les franchisés dans le cadre d'une telle décision". Inquiétant, en effet. (P.V.C.)