



# CONTRAT & PATRIMOINE

## Dans ce numéro

#Fonds de commerce et commerçants

#Entreprise en difficulté

#Crédit

## #FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

### ● Clause résolutoire et poursuite du bail commercial

*Lorsque la clause résolutoire a été stipulée au seul profit du bailleur et que celui-ci a demandé la poursuite du bail, le locataire ne peut se prévaloir de l'acquisition de la clause.*

Ayant constaté des impayés de loyers, un bailleur commercial avait délivré à son cocontractant un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée par le bail. Un mois plus tard, ce même bailleur l'avait assigné en paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés.

Reconventionnellement, le preneur a alors demandé que la résiliation de plein droit du bail soit constatée.

Débouté par le juge du fond, il soutenait dans son pourvoi qu'au vu de la persistance de l'infraction, la résiliation était acquise, de sorte que le bailleur ne pouvait plus y renoncer.

Le preneur ne convainc toutefois pas la haute juridiction. Celle-ci considère en effet que le juge du fond, après avoir relevé que la clause résolutoire a été stipulée au seul profit du bailleur et que celui-ci demandait la poursuite du bail, en a exactement déduit que le locataire ne pouvait se prévaloir de l'acquisition de la clause.

*Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.*

## #ENTREPRISE EN DIFFICULTÉ

### ● Adoption possible d'un plan de redressement en cas de cessation d'activité

*La cessation d'activité d'une personne physique ne fait pas obstacle à l'adoption d'un plan de redressement ayant pour seul objet l'apurement de son passif.*

La cessation d'activité du débiteur exclut-elle l'élaboration d'un plan de redressement judiciaire ? À cette question, la cour d'appel de Paris avait répondu positivement, s'agissant en l'espèce d'une personne ayant cessé d'exercer son activité d'infirmière libérale. Selon les juges parisiens, il résulte en effet de l'article L. 631-1, alinéa 2, du code de commerce qu'un plan de redressement judiciaire doit « tendre à permettre non seulement l'apurement du passif mais dans le même temps la poursuite de l'activité de l'entreprise et le maintien de l'emploi ».

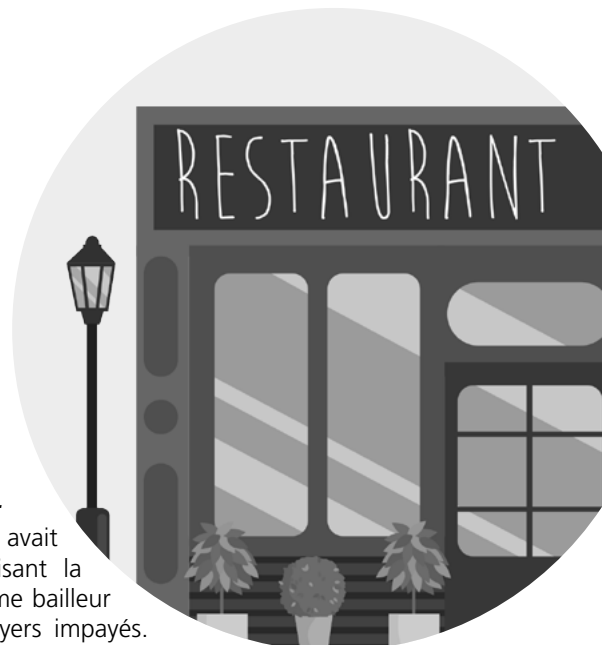
La question divisait toutefois la doctrine et les juridictions du fond. Et la Cour de cassation opte désormais clairement pour une solution différente de celle retenue ici par les juges du second degré. Ainsi énonce-t-elle, au visa de ce même article L. 631-1, alinéa 2, que « la cessation d'activité d'une personne physique ne fait pas obstacle à l'adoption d'un plan de redressement ayant pour seul objet l'apurement de son passif ».

Les trois finalités affichées du redressement judiciaire (à savoir la poursuite de l'activité, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif) ne constituent donc pas des conditions cumulatives d'adoption du plan de redressement. La troisième finalité peut, à elle seule, justifier cette adoption.

*Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 27 avr. 2017,  
FS-P+B+I, n° 16-13.625

→ Com. 4 mai 2017,  
FS-P+B+I, n° 15-25.046



## ↳ #CRÉDIT

### ● Prescription et prêt viager hypothécaire

*Le point de départ du délai biennal de prescription de l'action en recouvrement du prêt viager hypothécaire se situe à la date à laquelle le prêteur a connaissance de l'identité des héritiers de l'emprunteur.*

Innovation de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006, le prêt viager hypothécaire est un prêt garanti par une hypothèque constituée sur un immeuble de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation, dont le remboursement ne peut être exigible qu'au décès de l'emprunteur ou lors de la cession ou du démembrement de la propriété de l'immeuble, s'ils surviennent avant le décès. Ce contrat permet ainsi à tout propriétaire d'un logement d'obtenir un crédit sans générer de charge financière du vivant de l'emprunteur. L'opération relève par conséquent du droit du crédit aux particuliers, et donc aux consommateurs, ce qui pose la question de la combinaison de son mécanisme avec le délai biennal de prescription prévu à l'article L. 137-2, devenu l'article L. 218-2 du code de la consommation.

En l'espèce, il s'agissait plus précisément de déterminer le point de départ de ce délai et, par là même, de savoir si l'action de la banque était prescrite. Le point de départ doit-il être fixé à la date à laquelle la créance de remboursement devient exigible ?

Telle n'est pas exactement la solution que retient la Cour de cassation. Selon elle, le point de départ du délai biennal de prescription se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée. Dans le cas d'une action en recouvrement d'un prêt viager hypothécaire, cela renvoie donc à la date à laquelle le prêteur a connaissance de l'identité des héritiers de l'emprunteur.

Dans l'affaire jugée ici, la banque n'avait connu l'identité des héritiers de l'emprunteur qu'au jour de la transmission de l'acte de notoriété établi par le notaire chargé de la succession. Dès lors, le point de départ du délai était retardé de sorte que la prescription biennale n'était pas acquise.

*Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 1<sup>re</sup>, 11 mai 2017,  
F-P+B, n° 16-13.278  
.....



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.