

Redressement judiciaire du preneur et mise en œuvre de la clause résolutoire

dimanche 18 novembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Pour permettre au juge commissaire de prononcer la résiliation du bail, le bailleur doit faire délivrer préalablement un commandement de payer dans les conditions de l'article L 145-41 du Code de Commerce.

L'article L. 622-14 du code de commerce dispose : « Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail [...]

« 2° Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement. Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation. Nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail. »

La requête de la société bailleresse, datée du 28 septembre 2012, est recevable comme postérieure de trois mois à l'ouverture du redressement judiciaire, intervenue le 19 juin 2012, alors que les textes susvisés ne privent pas le bailleur de la faculté de mettre en demeure sa locataire ou de délivrer à son encontre un commandement de payer visant la clause résolutoire avant l'expiration de ce délai.

La société bailleresse se prévaut à tort d'une résiliation de plein droit autonome ouvrant la possibilité au juge-commissaire de la constater sans qu'il soit besoin de recourir à l'acquisition des effets de la clause résolutoire, sans viser la disposition du code de commerce qui la prévoit.

Les dispositions du code de commerce sont inopérantes à prévoir une telle résiliation de plein droit, car ils ne régissent que le constat par le juge-commissaire de l'intervention d'un tel fait juridique. Cette remise en cause de la loi contractuelle ne peut résulter, en dehors d'un texte spécifique, que de la volonté commune des parties ou de l'application de la clause résolutoire.

La société bailleresse n'a d'ailleurs pas manqué de faire délivrer un tel commandement de payer visant l'article L. 145-41 du code de commerce et rappelant la clause résolutoire.

Il convient ainsi de vérifier que la clause résolutoire a atteint ses effets dans le délai mensuel imparti par ce texte et par le contrat de bail.

Cour d'appel de Lyon, 3ème Chambre A, 14 juin 2018 n°17/07301