

Responsabilité du bailleur pour défaut de notification de résiliation du bail à un créancier inscrit

dimanche 10 mars 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le défaut de notification de la procédure de résiliation du bail commercial au créancier titulaire d'un nantissement sur le fonds de commerce lui cause un préjudice et engage la responsabilité du bailleur.

Peu de décisions statuent sur cette problématique qui pourrait également se transposer à la procédure de résiliation amiable et anticipée sans transfert du fonds de commerce.

Pour mémoire, l'article L 143-2 du Code de Commerce prévoit que le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits et le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.

L'objet de cette dénonciation est de permettre au créancier de lui faire savoir qu'il dispose d'un délai d'un mois pour se substituer au débiteur afin de sauvegarder son gage.

En l'espèce, un bailleur de locaux commerciaux poursuit son locataire en résiliation du bail pour impayés des loyers d'un montant de 2.470,00 € et une ordonnance de référé constate l'acquisition de la clause résolutoire prévue par le bail (ce qui est rare, les magistrats demandant régulièrement un état des privilèges et nantissement délivré par le greffe du Tribunal de Commerce).

Pourtant, dans ce cas, il y avait un créancier titulaire d'un nantissement sur le fonds de commerce de la société locataire, auquel la copie de l'assignation n'a pas été notifiée. Ce créancier poursuit le bailleur, l'huissier et l'avocat en réparation de son préjudice.

Une cour d'appel rejette la demande d'indemnisation, retenant que le préjudice du créancier inscrit, qui consiste en une perte de chance de se faire payer sa créance sur le prix de vente du fonds de commerce, n'existe que si le fonds a une valeur au jour de l'assignation en résiliation du bail et qu'en l'espèce il n'est pas justifié de cette valeur.

La Cour de cassation censure la décision en considérant que le préjudice du créancier inscrit existait bien car si l'assignation en résiliation du bail lui avait été dénoncée, il aurait pu payer l'arriéré de loyers à la date du commandement de payer et aurait ainsi pu préserver le droit au bail et, en conséquence, le fonds de commerce du locataire, lequel constituait son gage.

En effet, le propriétaire qui s'abstient de procéder à la notification commet une faute de nature à engager sa responsabilité, dans les conditions prévues par l'article 1240 (ex-art. 1382) du Code civil, s'il en résulte un préjudice irréversible pour le créancier inscrit qui a été ainsi privé de la possibilité de prendre les dispositions utiles à la préservation de ses droits en se substituant, le cas échéant, au locataire pour préserver son gage ou faire réaliser le fonds (Cour de Cassation, Chambre Commerciale, 3 février 2015 n°13-26.210).

De plus, le préjudice du créancier nanti s'analyse en une perte de chance (Cour de Cassation, Chambre Commerciale, 13 novembre 2003 n°01-01.726 ; Cour de Cassation, Chambre Commerciale, 11 juillet 2006).

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 octobre 2018 n°17-16.828