

Résiliation du bail pour impayés en redressement judiciaire

dimanche 2 février 2020, par Gabriel Neu-Janicki

En cas de redressement judiciaire, le bailleur, qui demande la constatation de la résiliation de plein droit du bail par voie de requête devant le juge commissaire sans revendiquer le bénéfice d'une clause résolutoire, n'est pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L. 145-41 du Code de commerce.

Récemment, la Cour de Cassation avait déjà statué en ce sens en matière de liquidation judiciaire ([Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 9 octobre 2019, 18-17.563](#))

Là encore, la Cour de Cassation considère lorsque le juge-commissaire est saisi sur le fondement de l'article L. 622-14, 2 du Code de commerce d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise, en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de redressement judiciaire du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, en application de l'article L. 145-41 du Code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail.

Pour rejeter la demande de constatation de la résiliation de plein droit du bail, la cour d'appel, après avoir relevé que la requête en résiliation du bail introduite par le bailleur le 5 octobre 2016 visait les loyers et charges des mois d'août, septembre et octobre 2016, ainsi que la taxe foncière, et qu'aucun commandement n'avait été délivré concernant cette période, retient que si le bailleur a bien fait délivrer un commandement le 9 janvier 2017, l'audience devant le juge commissaire devant statuer sur le sort du bail a eu lieu le lendemain et son ordonnance a été rendue le 19 janvier, soit moins d'un mois avant l'acquisition de la clause résolutoire.

Le juge commissaire en déduit que celle-ci doit être écartée.

En statuant ainsi, alors que le bailleur, qui demandait la constatation de la résiliation de plein droit du bail sans revendiquer le bénéfice d'une clause résolutoire, n'était pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L. 145-41 du Code de commerce, la cour d'appel a violé l'article L. 622-14, 2 du Code de commerce.

[Cour de cassation, Chambre commerciale économique et financière, 15 Janvier 2020 n° 17-28.127](#)