

Liquidation judiciaire : paralysie du droit de résiliation du bail

samedi 9 mars 2013, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 9 mars 2013).

La Cour de Cassation précise que dans le délai de trois mois suivant soit la date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire, lorsque celle-ci est prononcée immédiatement, soit celle du jugement d'ouverture de sauvegarde ou de redressement judiciaire, en cas de conversion de la procédure en liquidation judiciaire, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges.

Cet arrêt résout une des nombreuses difficultés d'interprétation du livre VI du code de commerce dues au renvoi par les dispositions propres à la liquidation judiciaire au régime conçu pour la sauvegarde ou le redressement judiciaire.

Il s'agissait des conditions de résiliation du bail des immeubles utilisés pour l'activité de l'entreprise, édictées par l'article L. 641-12, plus précisément son 3° relatif au "défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire", pour lequel le texte énonce que le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit "dans les conditions prévues aux troisième à cinquième alinéas de l'article L. 622-14", texte de référence, plus développé, prévu pour le même cas de figure, en sauvegarde, à cette différence près, logique, qu'il ne vise pas le "jugement de liquidation judiciaire" mais le "jugement d'ouverture".

Peu importe, bien sûr, s'agissant d'une liquidation judiciaire immédiate puisque, alors, les deux expressions sont synonymes et désignent la même réalité. Mais l'évidence n'existe plus dans l'hypothèse d'une liquidation judiciaire précédée d'une période d'observation, c'est-à-dire d'une sauvegarde ou d'un redressement judiciaire, où nécessairement le "jugement de liquidation judiciaire" aura été précédé d'un "jugement d'ouverture". D'où cette question au coeur de la présente affaire : lequel des deux jugements constitue-t-il le point de départ du délai d'attente de trois mois imposé au bailleur ?

La réponse de la Cour de cassation est très claire : le point de départ se situe à la date du jugement d'ouverture de la sauvegarde ou du redressement judiciaire en cas de conversion de la procédure en liquidation judiciaire.

La solution se justifie par le souci de ne pas paralyser à l'excès le droit d'agir du bailleur en lui imposant successivement deux délais de trois mois.

Cet arrêt vient-il rééquilibrer l'octroi de la protection au preneur du bénéfice du délai de grâce prévu par l'article L. 145-41 du code de commerce (Com. 6 déc. 2011, n° 10-25.689) ? Il n'y aurait qu'un mot à mettre pour franchir ce pas, mais nous ne le ferons pas car la Cour de Cassation ne résonne pas en termes d'équilibre ou d'équité mais de droit.

[Cour de Cassation, Chambre Commerciale 19 février 2013 n°12-13662](#)