

Bail commercial et résiliation pour cause d'incendie

lundi 26 octobre 2009, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 26 octobre 2009).

La résiliation du bail commercial pour cause d'incendie doit-elle respecter les conditions de forme nécessitant une mise en demeure préalable ?

Par acte du 20 janvier 2003, Mme X et M. Y ont donné à bail à la société Star taxis des locaux à usage commercial ; l'article 19 de ce bail stipulait, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, que *"Si les locaux viennent à être détruits en partie par cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur, la présente location sera obligatoirement résiliée de plein droit et sans aucune indemnité..., le preneur renonçant expressément à se maintenir dans les lieux loués moyennant une diminution du loyer"*.

Le 11 juin 2004, un incendie a détruit une grande partie des locaux loués ; à la suite de ce sinistre, la société Star taxis a assigné les bailleurs pour obtenir une réduction du loyer jusqu'à réception des travaux de remise en état leur incombant ; ces derniers ont demandé reconventionnellement que soit constatée la résiliation de plein droit du bail par application de la clause précitée et que soit ordonnée l'expulsion de la société Star taxis.

La société Star taxis a fait grief à l'arrêt de la cour d'appel d'accueillir la demande reconventionnelle des bailleurs, alors, selon elle, qu'aux termes de l'article L. 145-41, alinéa 1er, du code de commerce, toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ; qu'il s'ensuit que la mise en oeuvre de toute clause résolutoire doit être précédée de la délivrance d'un commandement sans que la disposition précitée distingue selon que la résiliation procède d'une violation du bail qui serait imputable au preneur ou d'une autre cause, tel un cas fortuit ; qu'en subordonnant la délivrance d'une mise en demeure à la condition que la mise en oeuvre de la clause résolutoire sanctionne une infraction aux clauses du bail, la cour d'appel a violé la disposition précitée.

Le pourvoi est rejeté. La cour d'appel a retenu, à bon droit, que les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce concernent exclusivement la résiliation du bail pour manquement à une obligation contractuelle et qu'aucune violation des dispositions du bail n'étant reprochée à la société Star taxis, il n'y avait pas lieu à délivrance d'un commandement.

Il résulte de cet arrêt deux points intéressants.

Premièrement, la résiliation du bail commercial pour une cause résultant d'un cas fortuit ne nécessite pas une notification extra-judiciaire préalable .

Deuxièmement, les preneurs doivent soit faire attention lors de la signature du bail à ce type de clause soit s'assurer contre ce type de risque et leurs conséquences

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 14 octobre 2009 n° 08-14926](#)