



La mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit dans un bail commercial

publié le 28/01/2018, vu 3205 fois, Auteur : [CEDRIC DENIZE](#)

La mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire.

Civ. 3^e, 21 déc. 2017, FS-P+B+I, n° 16-10.583

Cet arrêt est important et l'on peut affirmer sans se tromper qu'il est de principe.

Il s'agit en effet d'un arrêt de censure et voué à une large publicité et comporte un court attendu impératif typique de ces arrêts de principe.

La haute juridiction exige du bailleur qui entend mettre en œuvre la clause résolutoire stipulée au bail commercial qu'il recoure aux services d'un huissier de justice.

La solution ne souffre d'aucune contestation, l'article L. 145-41 du code de commerce subordonnant la validité de la clause résolutoire à la délivrance d'un *commandement de payer*.

Au cas d'espèce ayant appelé la censure de la haute juridiction, le juge d'appel avait accueilli la demande de constatation de la résiliation de plein droit du bail pour cause d'impayé d'arriéré de charges locatives et d'indexation du loyer après une mise en demeure d'exécution (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception), au motif que cette modalité était envisagée dans le bail, à côté de la délivrance d'un commandement.

Il poursuivait en indiquant qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur. Or, en l'espèce, la sommation de payer détaillait la dette, rappelait au locataire qu'il disposait d'un mois pour régulariser la situation et précisait qu'à défaut de contestation dans le délai légal, le bail serait résilié de plein droit.

La décision des juges d'appel est fort justement censurée au visa des articles L. 145-41 et L. 145-15 du code de commerce, ce dernier texte rangeant le premier parmi les dispositions d'ordre public du statut.

En effet, la mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire.

Civ. 3^e, 21 déc. 2017, FS-P+B+I, n° 16-10.583

Sur le premier moyen :

Vu les articles L. 145-41 et L. 145-15 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 15 octobre 2015), que, le 9 juin 2000, la société SIGC a donné à bail commercial un local à la société Fitt qui, le 17 juillet 2000, l'a sous-loué à la société Unitours ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 4 octobre 2007, visant la clause résolutoire, la société SIGC a mis en demeure la société Fitt de payer dans le mois des arriérés de charges et d'indexation de loyers ; que, le 2 juillet 2010, la société Unitours a assigné la société Fitt en indemnisation de troubles de jouissance ; que, contestant la résiliation du bail, la société Fitt a demandé, à titre reconventionnel, la condamnation de la société Unitours au paiement de loyers ; que la société SIGC, appelée à l'instance, a demandé la constatation de la résiliation de plein droit du bail consenti à la société Fitt ;

Attendu que, pour accueillir les demandes en résiliation du bail et du sous-bail, l'arrêt relève que le bail stipule sa résiliation de plein droit après une mise en demeure d'exécution ou un commandement de payer et retient qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur, que la sommation de payer du 4 octobre 2007 rappelle à la société locataire le délai légal d'un mois et comporte un décompte détaillé de la dette et qu'à défaut de contestation dans le délai légal, le bail principal a été résilié de plein droit, entraînant la résiliation du sous-bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la mise en oeuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs , et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, subsidiaire, du pourvoi principal de la société Fitt et sur le moyen unique du pourvoi incident de la société Unitours Nouvelle-Calédonie :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;