



Bail commercial, liquidation judiciaire et congé avec refus de renouvellement sans indemnité

Fiche pratique publié le 15/05/2014, vu 2215 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Le congé avec refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction permet il au bailleur de récupérer son local et d'échapper au principe de l'arrêt des poursuites individuelles à l'encontre du preneur à bail commercial en liquidation judiciaire?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour d'Appel de Paris, Cinquième Chambre Paul V, Troisième Chambre, du 19 septembre 2012, lequel a par ailleurs fait l'objet de plusieurs commentaires sur la question ô combien importante du sort du bail commercial lorsque l'exploitant est sous le coup d'une procédure collective.

En effet, il convient de rappeler, au titre de l'article L 222-21 du Code du Commerce, que la règle de l'arrêt des poursuites individuelles, avec l'ouverture du redressement judiciaire, empêche à bien des égards le propriétaire des murs d'obtenir la résiliation du bail commercial pour non-paiement des loyers, alors qu'il est déjà grevé de plusieurs mois de loyers impayés.

L'article L 222-21 précise que l'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution du contrat pour défaut de paiement de cette somme d'argent.

Ainsi, dans la mesure où l'exploitant du bail commercial ne paye pas le loyer, il appartient tout naturellement au propriétaire des murs de délivrer un commandement de payer par voie d'huissier visant la clause résolutoire et ce dernier peut, par la suite, saisir le juge des référés afin de faire contester la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de l'exploitant, nonobstant la condamnation au paiement des loyers impayés.

Toutefois, tant bien même une ordonnance de référé serait rendue, si le preneur à bail frappe d'appel ladite décision et si, dans ce même laps de temps, ce dernier dépose le bilan et se retrouve sous la protection de la loi de sauvegarde des entreprises en difficulté, l'arrêt des poursuites individuelles vient s'opposer aux légitimes prétentions du bailleur, de telle sorte qu'il ne peut obtenir la résiliation de ce bail.

En effet, la jurisprudence rappelle que l'action introduite par le bailleur, antérieurement au jugement d'ouverture en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des sommes dues par le preneur, ne peut, dès lors qu'elle n'a donné lieu à aucune décision ayant autorité de la chose jugée, être poursuivie après ledit jugement d'ouverture de la procédure collective, (cf. Cass. Com. 15/02/2011, n° 10-12.747 ou encore Cass. IIIème Civ. 18/09/2012, n° 11-19.571).

Toutefois, les faits qui nous occupent sont différents puisque dans cette affaire, nous sommes en présence d'un bail commercial qui existe depuis le 15 septembre 2000 et ce bail commercial ferait l'objet d'une cession de fonds de commerce en octobre 2004.

Le repreneur va alors créer plusieurs incidents de paiement amenant le propriétaire des murs à délivrer un commandement de payer le 5 juin 2005.

Un échéancier sera mis en place, notamment des délais de paiement obtenus par le juge des référés. Toutefois d'autres incidents de paiement vont intervenir par la suite.

Ceci n'empêchera pas l'exploitant de solliciter le renouvellement du bail par actes en date des 3 et 5 juin 2009, alors que de son côté, le 16 juin 2009, le bailleur délivrera un deuxième commandement de payer visant la clause résolutoire, en l'état d'un arriéré locatif important. Puis, là est donc l'intérêt de l'arrêt, le 22 juillet 2009, le bailleur signifie également un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

La question est alors de savoir, en l'état du principe de l'arrêt des poursuites individuelles, édicté par l'article L 622-21 du Code de Commerce, lequel a notamment pour effet de stopper toute action en résiliation du bail fondé sur le non-paiement des loyers, si ce même article a vocation à empêcher un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

La Cour d'Appel répond en précisant que l'arrêt des poursuites individuelles n'empêche pas la délivrance d'un congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction

Comme le précise d'ailleurs la doctrine à ce sujet, cet arrêt de la Cour d'Appel de Paris mérite l'attention car il permet, en premier lieu, de rappeler le principe de l'arrêt des poursuites individuelles du bailleur commercial, et, en second lieu, il permet bel et bien de démontrer que l'action en refus de renouvellement du bail pour motifs graves et légitimes de non-paiement des loyers antérieurs est parfaitement valable et permet justement d'être une solution palliative extrêmement efficace pour le bailleur, qui se retrouve finalement pris en otage par les règles protectrices du Droit de l'entreprise en difficulté.

C'est d'ailleurs ce que souligne la Cour, qui est plutôt sévère avec l'entreprise en difficulté, en laissant d'ailleurs à penser que cette dernière a organisé cette insolvabilité, ce qui est assez regrettable, ou a su se mettre sous la protection du Droit de l'entreprise en difficulté au détriment du bailleur.

En effet, la Cour précise d'ailleurs que « la société preneuse a trouvé l'astuce de déposer son bilan et de bénéficier d'un redressement judiciaire ».

Ceci est curieux en ce que la jurisprudence rappelle bien que les motifs du dépôt de bilan n'ont pas à être pris en considération, seul compte la cessation des paiements.

Cette analyse partisane de la Cour peut être sujette à critiques, puisque, si l'on se place sous le point de vue du bailleur, le Droit de l'entreprise en difficulté est en effet un obstacle aux droits du propriétaire des murs.

Toutefois, et à l'inverse, il convient de rappeler que le Droit de l'entreprise en difficulté permet justement d'octroyer à l'entreprise en difficulté des éléments juridiques lui permettant de garantir son actif.

Par là-même, elle peut ainsi faire face à ses difficultés économiques en conservant son lieu d'exploitation et en l'apportant même en garantie au profit de l'ensemble des créanciers, ceci en le rendant inaliénable dans le cadre de la présentation du plan.

Il n'en demeure pas moins que la délivrance de congé avec refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes, qui relève du statut des baux commerciaux et notamment de l'article L 145-17-1 premier du Code de Commerce, est parfaitement compatible avec la rigueur propre au Droit de l'entreprise en difficulté et permet donc au propriétaire, sinon d'obtenir la résiliation du bail commercial, à tout le moins de récupérer par ce bail son local à vocation commerciale, ce qui est extrêmement intéressant.

Comme le précise d'ailleurs la doctrine, le jugement d'ouverture de la procédure collective du preneur en redressement judiciaire ne saurait priver le bailleur d'une action en refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes et ce, même si le motif invoqué est tiré du défaut de paiement des loyers et charges antérieurs au dit jugement. La question qui se pose est malgré tout de savoir si là-encore, le principe de l'arrêt des poursuites individuelles n'a pas vocation à s'appliquer.

En effet, si le bailleur déclare sa créance au passif et que le preneur à bail obtient un plan de redressement, ce dernier pourra à ce moment-là payer sa créance dans le cadre d'un plan de redressement, qui peut aller jusqu'à dix ans, de telle sorte que la gravité évoquée par le bailleur, peut faire l'objet d'une analyse somme toute très relative.

Ainsi, il appartiendra à l'appréciation souveraine des juges du fond de vérifier si, effectivement, le

motif grave et légitime est bel et bien caractérisé.

Il n'en demeure pas moins qu'un conflit d'intérêt pourrait exister entre, d'une part, l'appréciation faite par le juge du bail commercial au tribunal de grande instance, qui viendrait quant à lui privilégier les droits du bailleur, et, d'autre part, les juges du tribunal de commerce, qui sont, quant à eux, classiquement favorables à l'entreprise en difficulté, afin justement de lui permettre de faire face aux difficultés économiques de payer ses créanciers, de conserver ses salariés et de traverser cette période de crise ô combien difficile pour les entreprises.