



Bail commercial et procédure collective : impossibilité de l'action en résiliation pour défaut de paiement des loyers antérieurs au jugement d'ouverture

Commentaire d'arrêt publié le **02/06/2022**, vu **597 fois**, Auteur : [ET SI ON PARLAIT DROIT?](#)

Civ. 3e, 13 avr. 2022, FS-B, n° 21-15.336

Il résulte de la combinaison des articles L. 145-41 et L. 622-21 du code de commerce que l'action introduite par le bailleur, avant le placement sous sauvegarde de justice du preneur, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail commercial pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure, ne peut être poursuivie après ce jugement.

Le bail commercial peut comporter une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de manquement du locataire à une seule de ses obligations contractuelles (Civ. 3e, 15 sept. 2010, n° 09-10.339, [Dalloz actualité, 29 sept. 2010, obs. Y. Rouquet](#) ; D. 2010. 2225, obs. Y. Rouquet ; ibid. 2011. 1786, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; RTD com. 2011. 57, obs. F. Kendérian ; Rev. loyers 2010. 418, obs. C. Lebel). Lorsque le manquement du locataire est constaté, le bail commercial est résilié de plein droit par le seul effet de la clause résolutoire. L'article L. 145-41 du code de commerce prévoit toutefois que la clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux, commandement qui doit mentionner, à peine de nullité, ce délai.

Néanmoins, le second alinéa de l'article L. 145-41 précité ajoute que le locataire peut demander au juge l'octroi de délais de grâce. Cette demande, qui a pour effet de suspendre les effets de la clause résolutoire, est autorisée à la seule condition que la résiliation n'ait pas été constatée ou prononcée par une décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée (Civ. 3e, 26 juin 1991, n° 90-11.948, RTD com. 1991. 659, obs. Y. Chaput).

La Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur le sort de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers antérieurs au jugement d'ouverture. Cette question a donné lieu à une abondante jurisprudence. En effet, si le code de commerce offre un régime qui favorise le maintien du bail commercial, en ce qu'il est un élément essentiel du fonds de commerce indispensable dans la sauvegarde de l'entreprise en difficulté, la cour régulatrice a posé le principe selon lequel « l'action introduite par le bailleur, avant l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du preneur, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure ne

peut, dès lors qu'elle n'a donné lieu à aucune décision passée en force de chose jugée, être poursuivie après ce jugement » (Civ. 3e, 26 mars 2020, n° 19-10.223, Rev. prat. rec. 2021. 25, chron. E. Morgantini et P. Rubellin ; Lexbase hebdo, éd. affaires n° 633, 30 avr. 2020, obs. C. Lebel ; 4 juill. 2019, n° 18-16.453, AJDI 2020. 210 , obs. P. Haas ; Rev. prat. rec. 2021. 25, chron. E. Morgantini et P. Rubellin ; 26 mai 2016, n° 15-12.750, RTD com. 2016. 690, obs. F. Kendérian ; Lexbase hebdo, éd. aff. n° 469, 9 juin 2016, n° N3158BU, obs. J. Prigent ; RPC 2016. Comm. 117, note F. Macorig-Venier ; 18 sept. 2012, n° 11-19.571, RTD com. 2013. 66, obs. F. Kendérian ; Loyers et copr. 2012. comm. 302, obs. P.-H. Brault ; Administrer nov. 2012. 37, obs. D. Lipman-W. Boccara ; 17 mai 2011, nos 10-15.957, AJDI 2011. 698 , obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; Gaz. Pal. 7-8 oct. 2011, p. 25, note F. Kendérian ; Civ. 3e, 9 janv. 2008, n° 06-21.499, [Daloz actualité, 21 janv. 2008, obs. A. Lienhard](#) ; D. 2008. 291, et les obs. ; AJDI 2008. 288 , obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; RTD com. 2009. 81, obs. F. Kendérian ; Dr. et patr. juill.-août 2008, obs. M.-H. Monsérié-Bon ; Rev. proc. coll. juill. 2008, p. 49, obs. F. Macorig-Venier ; Act. proc. coll. 2008. Comm. 22, obs. C. Regnaut-Moutier ; Loyers et copr. 2008. Comm. 83, obs. Brault ; Com. 28 oct. 2008, n° 07-17.662, D. 2008. 2865, obs. A. Lienhard ; RPC 2009, n° 5, comm. 108, F. Macorig-Venier ; Gaz. Pal. 21/22 janv. 2009, p. 32, obs. F. Kendérian ; Lexbase La lettre juridique n° 328, 27 nov. 2008, obs. J. Prigent ; 23 nov. 2004, n° 03-16.196, D. 2005. 276, et les obs. ; AJDI 2005. 469 , obs. P.-M. Le Corre ; 12 juin 1990, n° 88-19.808, D. 1990. 450 , note F. Derrida ; RTD com. 1991. 569, obs. M. Pédamon).

C'est dans la droite ligne de cette jurisprudence que s'est prononcée la troisième chambre civile dans l'arrêt du 13 avril 2022, sous le visa des articles L. 145-41, relatif à la clause résolutoire et L. 622-21 du code de commerce, applicable à l'arrêt des poursuites individuelles en matière de procédures de sauvegarde et de redressement judiciaire.

En l'espèce, après avoir a délivré à la société locataire le 2 septembre 2015 un commandement de payer un arriéré locatif, visant la clause résolutoire, la bailleuse est assignée par sa locataire en annulation de ce commandement par exploit...