



Agir contre les loyers impayés lorsque le locataire est en redressement judiciaire

Jurisprudence publié le **12/05/2025**, vu **141 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'absence de paiement des loyers et charges pendant la période d'observation (ou pendant la liquidation judiciaire) est une cause de résiliation du bail .

L'absence de paiement des loyers et charges pendant la période d'observation (ou pendant la liquidation judiciaire) est une cause de résiliation du bail .

Dès lors que le délai de trois mois est dépassé, le bailleur recouvre son droit d'agir, soit en résiliation judiciaire du bail , soit en constatation de la clause résolutoire.

Après l'expiration du délai de 3 mois à compter du jugement d'ouverture, le bailleur peut donc :

- soit poursuivre la résiliation du bail devant le tribunal judiciaire notamment en application de la clause résolutoire et de l'[article L. 145-41 du Code de commerce](#) ;
- soit devant le juge-commissaire qui est habilité à constater la résiliation de plein droit du bail sur le fondement de l'article R. 622-13, IV, et R. 641-21 alinéa 2 du Code de commerce.

Le bailleur dispose de deux options procédurales distinctes afin de faire valoir ses droits en raison d'impayés postérieurs au jugement d'ouverture.

▷ Procédure devant le Juge des référés

Une première option serait la voie du référé qui pourrait faire jouer la clause résolutoire insérée dans un bail commercial. S'il envisage de s'engager dans cette voie, le bailleur doit respecter la procédure classique de droit commun en délivrant au débiteur un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail. Après un commandement de payer resté infructueux pendant un mois ([C. com., art. L. 145-41](#)) le bailleur peut saisir le juge des référés afin de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire.

Dans le cadre de la procédure de droit commun, devant le tribunal judiciaire, le juge peut prononcer la résiliation, mais peut également accorder des délais de grâce ou des délais de paiement ; en outre, ce dernier a également le pouvoir d'ordonner l'expulsion du locataire.

C'est le juge des référés, juge du droit commun, qui constate la résiliation du bail, et ce dernier peut appliquer le droit du bail commercial et consentir des délais de paiement comme le lui autorise l'article L. 145-41. Le juge du droit commun pourra également octroyer des délais de paiement, lorsqu'ils seront justifiés par la continuation de l'exploitation et le souci de désintéresser le bailleur.

Le preneur ou son mandataire aura alors la possibilité de solliciter la suspension des effets de la clause résolutoire et des délais de paiement.

C'est la raison pour laquelle certains bailleurs préfèrent saisir le juge-commissaire d'une requête aux fins de constat de la résiliation de plein droit du bail.

▷ Procédure devant le juge commissaire

Selon l'[article L. 622-14 du Code de commerce](#), la constatation de la résiliation du contrat de bail ne pourra intervenir qu'à partir de l'expiration dudit délai de 3 mois, le même article indiquant que « *si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation* ».

Il résulte du texte aujourd'hui applicable que le locataire a 3 mois de répit pour payer ses loyers, le bailleur ne pouvant déposer sa requête en résiliation avant l'expiration des 3 mois, à peine d'irrecevabilité.

La loi institue un délai de répit de 3 mois afin d'éviter que le non-paiement d'un loyer au lendemain du jugement d'ouverture de la procédure entraîne la résiliation du bail.

C'est la procédure autonome de saisine du juge-commissaire dans le cadre de la procédure collective, par voie de requête, ce qui correspond à une résiliation de plein droit, une solution dégagée par la jurisprudence de la Cour de cassation.

Le but de cette procédure est de constater la résiliation de plein droit sans se prévaloir de l'acquisition d'une quelconque clause résolutoire insérée dans le bail.

Le bailleur est soumis à une interdiction d'agir pendant 3 mois à compter de la date du jugement d'ouverture, en cas de non-paiement des loyers et charges postérieurs à la procédure.

L'article R. 622-13, alinéa 2, du Code de commerce indique qu'il appartient au juge-commissaire de constater à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des contrats dans les cas prévus à l'article L. 622-14.

Il n'entre pas dans ses pouvoirs de consentir des délais de paiement.

Il doit se borner à constater que les conditions de la résiliation sont réunies et constater cette résiliation . Il ne peut accorder ni les délais de paiement prévus par l'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du Code de commerce, qui est inapplicable, ni ceux de l'article 1343-5 du Code civil.

Dans le cadre de la procédure collective, le juge-commissaire peut uniquement constater la résiliation du contrat, mais ne peut pas accorder des délais de paiement ou des délais de grâce ([*Cass. com., 18 mai 2022, n° 20-22.164 : JurisData n° 2022-007807*](#)).

La constatation de la résiliation du contrat de bail par le juge-commissaire ne peut intervenir qu'à compter d'un délai de 3 mois à partir de l'ouverture de la procédure, en cas de non-paiement des loyers et charges postérieurs au jugement.

La Cour de Cassation a fait une nouvelle interprétation du délai de 3mois et permet au locataire de régulariser sa situation locative, si au jour , où le juge-commissaire statue, il a réglé sa dette locataire et ce , même si le délai de 3 mois est dépassé.

La Cour de cassation propose une nouvelle interprétation quant au délai octroyé au débiteur locataire afin que ce dernier régularise les loyers et charges postérieurs et échappe à la constatation de la résiliation du bail commercial.

La créance étant considérée comme éteinte , le juge commissaire a rejeté la requête.

Le preneur peut payer les loyers postérieurs au jugement d'ouverture jusqu'au jour où le juge statue sur sa demande en résiliation , demande qui ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter dudit jugement d'ouverture.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du bailleur et vient avec une interprétation inédite de l'[article L. 622-14 du Code de commerce](#) : « *le juge-commissaire, saisi par le bailleur d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, doit s'assurer, au jour où il statue, que des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés.* » [Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24.177, FS-B : JurisData n° 2024-008771 ; JCP E 2024, act. 540.](#))

Dans un arrêt du 22 février 2024 ([CA Paris, 22 févr. 2024, n° 23/12488 : JurisData n° 2024-002657](#)), la cour d'appel de Paris a statué dans le même sens que l'arrêt, objet du pourvoi, en considérant que si les loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture avaient été réglés au jour de la requête, la demande de résiliation devait être rejetée.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

