Image not found or type unknown

Constat de la résiliation de plein droit du bail commercial : le juge-commissaire ne peut pas accorder des délais de paiement

Jurisprudence publié le **29/06/2022**, vu **544 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L. 641-12, 3°, du code de commerce, il ne peut que constater la résiliation de plein droit du bail sans accorder des délais de paiement.

-> Téléchargez le guide "Rompre un bail commercial"

La chambre commerciale de la Cour de cassation, à travers cet arrêt du 18 mai 2022 qui est promis aux honneurs d'une publication au Bulletin, lequel s'inscrit à la croisée du droit des baux commerciaux et du droit des procédures collectives, confirme sa jurisprudence en matière de résiliation de plein droit du contrat de bail commercial pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement ouvrant la liquidation judiciaire du locataire, tout en venant y ajouter une précision sur les pouvoirs du juge-commissaire.

En l'espèce, un preneur à bail commercial a été placé en liquidation judiciaire. Le juge-commissaire a autorisé la cession du fonds de commerce de la locataire comprenant le droit au bail. À la suite de la soumission de la locataire à une procédure de liquidation judiciaire, plusieurs loyers et charges restent impayés.

Par requête, la bailleresse a saisi le juge-commissaire d'une demande en constatation de la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges dus postérieurement à l'ouverture de la liquidation judiciaire. Par une ordonnance, le juge-commissaire a rejeté la requête tendant à la constatation de la résiliation du bail.

La bailleresse a interjeté appel contre le jugement rendu par le tribunal de commerce de Paris qui avait confirmé cette ordonnance. La cour d'appel de Paris, dans un arrêt rendu le 4 avril 2018 (Paris, 4 avr. 2018, n° 17/19289, D. 2018. 797 ; Lexbase, éd. aff., n° 552, 17 mai 2018, obs. E. Le Corre-Broly ; Gaz. Pal. 10 juill. 2018. 47, obs. F. Kendérian ; Loyers et copr. 2018, n° 151, obs. P.-H. Brault), a confirmé le jugement attaqué au motif qu'il appartenait à la locataire sollicitant du juge-commissaire qu'il constate la résiliation du bail, de se conformer aux exigences de l'article L. 145-41 du code de commerce.

Or la Cour de cassation, dans un important arrêt du 9 octobre 2019 qui a fait l'objet d'une large diffusion (FS-P+B+I), a censuré l'arrêt d'appel du 4 avril 2018. La haute juridiction a considéré que l'article L. 641-12, 3º, du code de commerce institue un régime autonome de la procédure de résiliation de plein droit du bail commercial par le juge-commissaire pour défaut de paiement des loyers postérieurs au jugement d'ouverture, de sorte que le bailleur qui agit devant le juge-

commissaire pour faire constater la résiliation du bail, sans revendiquer le bénéfice de la clause résolutoire, n’est pas tenu de faire délivrer le commandement exigé par l’article L. 145-41 du code de commerce.

Par déclaration au greffe en date du 10 octobre 2019, la bailleresse a saisi la cour de renvoi.

Sur renvoi après cassation, la cour d’appel de Paris (Paris, 24 sept. 2020, n° 19/19026, AJDI 2021. 50) a déclaré la bailleresse recevable en sa requête tendant à faire constater la résiliation du bail et a constaté la résiliation de plein droit dudit bail.

À l’occasion du pourvoi formé contre cet arrêt, le liquidateur judiciaire de la société locataire arguait « que le juge-commissaire, saisi d’une demande de résiliation judiciaire de plein droit du bail commercial, a le pouvoir d’ordonner des délais de paiement, de sorte qu’en retenant l’inverse, la cour d’appel a méconnu ses pouvoirs, en violation des articles 1343-5 du code civil et R. 641-21 du code de commerce ».

La Cour de cassation ne se laisse pas convaincre par l’argumentaire du liquidateur et rejette le pourvoi formé.

Source : efl.fr

Pour plus d'infos : Que devient le bail commercial en cas de liquidation judiciaire ?

Voir aussi notre guide : Rompre un bail commercial

Articles sur le même sujet :

- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Gérer un compte courant d'associé
- Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?
- Quand un locataire peut-il résilier son bail commercial ?
- Que devient le bail commercial en cas de procédure collective ?
- Comment calculer l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?
- Le bailleur peut-il refuser le renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction ?
- Qu'est-ce que le droit de repentir du bailleur dans un bail commercial ?
- Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

-> Téléchargez le guide "Rompre un bail commercial"

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés