



**Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 18 mai 2022, 20-22.164, Publié au bulletin**

**Cour de cassation - Chambre commerciale**

N° de pourvoi : 20-22.164  
ECLI:FR:CCASS:2022:CO00320  
Publié au bulletin  
Solution : Rejet

**Audience publique du mercredi 18 mai 2022**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 24 septembre 2020

**Président**  
M. Rémy (conseiller doyen faisant fonction de président)

**Avocat(s)**  
SCP Thouin-Palat et Boucard, SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

COMM.

FB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 18 mai 2022

Rejet

M. RÉMERY, conseiller doyen  
faisant fonction de président

Arrêt n° 320 FS-B

Pourvoi n° E 20-22.164

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 18 MAI 2022

La société [L] - Yang-Ting, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], en la personne de Mme [T] [L], agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société Carla, a formé le pourvoi n° E 20-22.164 contre l'arrêt rendu le 24 septembre 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 9), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société des Bains, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à M. [G] [O], domicilié [Adresse 1],

3°/ à la société Les Nouveaux bains du Marais, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

4°/ à M. [U] [K], domicilié [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bélaval, conseiller, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société [L] - Yang-Ting, ès qualités, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société des Bains, et l'avis de Mme Guinamant, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 22 mars 2022 où étaient présents M. Rémy, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Bélaval, conseiller rapporteur, Mmes Vallansan, Vaissette, Fontaine, M. Riffaud, Mmes Boisselet, Guillou, conseillers, Mmes Barbot, Brahic-Lambrey, Kass-Danno, conseillers référendaires, Mme Guinamant, avocat général référendaire, et Mme Mamou, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 septembre 2020) rendu sur renvoi après cassation (chambre commerciale, financière et économique, 9 octobre 2019, pourvoi n° 18-17.563), en 2005, la SCI des Bains (la SCI) a donné en location à la société Carla des locaux destinés à l'exercice de son activité commerciale. La société Carla a été mise en liquidation judiciaire le 17 novembre 2016, la société [L] - Yang-Ting étant désignée liquidateur. Par une ordonnance du 8 mars 2017, le juge-commissaire a autorisé la cession du fonds de commerce de la société Carla.

2. Par une requête du 21 mars 2017, la SCI a demandé au juge-commissaire de constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers dus postérieurement à l'ouverture de la liquidation judiciaire.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui est irrecevable.

Et sur le moyen, pris en sa troisième branche

#### Enoncé du moyen

4. La société [L] - Yang-Ting, ès qualités, fait grief à l'arrêt, infirmant le jugement, de déclarer la SCI recevable en son recours à l'encontre de l'ordonnance rendue par le juge-commissaire le 16 juin 2017, de déclarer la SCI recevable en sa requête tendant à faire constater la résiliation du bail conclu entre elle-même et la société Carla, de constater la résiliation de plein droit de ce bail au 21 mars 2017, et de dire n'y avoir lieu de statuer sur les autres prétentions, alors « 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 ; 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. »

#### Réponse de la Cour

5. Lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L. 641-12, 3°, du code de commerce, d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise, en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, en application de l'article L. 145-41 du code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail. Dans un tel cas, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation du bail si les conditions en sont réunies et ne peut accorder les délais de paiement prévus par l'alinéa 2 de ce dernier texte, qui est inapplicable, ni même faire usage de la faculté d'accorder des délais de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil, le seul délai opposable au bailleur étant le délai de trois mois prévu par l'article R. 641-21 du code de commerce, pendant lequel il ne peut agir.

6. L'arrêt retient exactement qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge-commissaire, saisi sur le fondement de l'article R. 641-21, alinéa 2, du code de commerce, d'accorder des délais de paiement.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société [L] - Yang-Ting, en qualité de liquidateur de la société Carla, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit mai deux mille vingt-deux. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la société [L] - Yang-Ting, en la personne de Mme [T] [L], agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société Carla.

Il est fait grief à la décision infirmative attaquée d'avoir déclaré la SCI des Bains recevable en son recours à l'encontre de l'ordonnance rendue par le juge-commissaire le 16 juin 2017, d'avoir déclaré la SCI des Bains recevable en sa requête tendant à faire constater la résiliation du bail conclu entre elle-même et la société Carla, d'avoir constaté la résiliation de plein droit de ce bail au 21 mars 2017, et d'avoir dit n'y avoir lieu de statuer sur les autres prétentions ;

alors 1°/ que le juge-commissaire, saisi sur le fondement de l'article L. 641-12 du code de commerce d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise, en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire du preneur, doit vérifier que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail est acquise ; que la résiliation judiciaire de plein droit du bail ne peut donc être prononcée par le juge-commissaire que si un commandement de payer, visant la clause résolutoire, demeuré infructueux a été préalablement adressé au preneur ; qu'en décidant l'inverse, la cour d'appel a violé les articles L. 641-12, 3°, R. 641-21, alinéa 2 du code de commerce, ensemble l'article L. 145-41 du même code ;

alors et en tout état de cause 2°/ qu'un créancier est irrecevable à suivre un comportement procédural consistant, au cours d'une unique procédure collective, à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'à l'audience tenue par le juge-commissaire le 23 février 2017, la société bailleuse a accepté la cession du fonds de commerce de la société Carla : « le bailleur représenté par son conseil a exprimé un avis favorable en faveur de l'offre de M. [M] en relevant cependant que les loyers échus postérieurement à l'ouverture de la procédure collective n'étaient toujours pas payés » (arrêt, p. 9, antépénultième alinéa) ; qu'elle a exprimé cet avis alors qu'« à cette date du 23 février 2017, le délai de trois mois visé par l'article L. 622-14 du code de commerce était expiré » (arrêt, p. 9, pénultième alinéa) en sorte que la SCI des Bains aurait pu solliciter dès cette date la résiliation du bail ; que la bailleuse était donc irrecevable à adopter quelques jours plus tard un comportement radicalement contraire à cette prise de position, comportement consistant à solliciter la résiliation du bail commercial ce qui rendait de fait impossible la cession du fonds de commerce ; qu'en retenant pourtant qu'« il n'est pas établi que la requête aux fins de faire constater la résiliation du bail déposée le 21 mars par le bailleur ait été empreinte de mauvaise foi » (arrêt, p. 10, alinéa 2), quand ce comportement procédural était contradictoire et la requête, partant, irrecevable, la cour d'appel a violé le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui, ensemble l'article 122 du code de procédure civile ;

alors et en tout état de cause 3°/ 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 ; 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. ECLI:FR:CCASS:2022:CO00320

## Analyse

### ▼ Titrages et résumés

ENTREPRISE EN DIFFICULTE (loi du 26 juillet 2005) - Liquidation judiciaire - Contrat en cours - Bail commercial - Résiliation à l'initiative du bailleur - Causes postérieures au jugement d'ouverture - Défaut de paiement des loyers - Action devant le juge-commissaire en constatation de la résiliation de plein droit du bail - Pouvoirs du juge-commissaire - Octroi de délais de paiement (non)

Lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L.641-12, 3°, du code de commerce, d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise, en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, en application de l'article L. 145-41 du code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail. Dans un tel cas, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation du bail si les conditions en sont réunies et ne peut accorder les délais de paiement prévus par l'alinéa 2 de ce dernier texte, qui est inapplicable, ni même faire usage de la faculté d'accorder des délais de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil, le seul délai opposable au bailleur étant le délai de trois mois prévu par l'article R. 641-21 du code de commerce, pendant lequel il ne peut agir. Par conséquent, une cour d'appel a exactement retenu qu'il n'entraîne pas dans les pouvoirs du juge-commissaire, saisi sur le fondement de l'article R. 641-21, alinéa 2, du code de commerce, d'accorder des délais de paiement

### ▼ Textes appliqués

Articles L. 641-12, 3°, et R. 641-21 du code de commerce.