

Arrêt n°796 du 9 octobre 2019 (18-17.563) - Cour de cassation - Chambre commerciale, financière et économique - ECLI:FR:CCASS:2019:CO00796

Entreprises en difficulté (loi du 26 juillet 2005)

Cassation

Demandeur(s) : société SCI des Bains, société civile immobilière

Défendeur(s) : M. A... X... ; et autres

Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches :

Vu les articles L. 641-12, 3° et R. 641-21, alinéa 2, du code de commerce ;

Attendu que lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement du premier de ces textes, 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'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 ; que la société Carla a été mise en liquidation judiciaire le 17 novembre 2016, la société Y... étant désignée liquidateur ; que par une ordonnance du 8 mars 2017, le juge-commissaire a autorisé la cession du fonds de commerce de la société Carla ; que 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 ; que l'acte de cession du fonds de commerce, comprenant le droit au bail, a été signé le 25 avril 2017, sous les conditions que l'ordonnance du 8 mars 2017 ne soit pas infirmée et du prononcé d'une décision définitive rejetant la demande de constatation de la résiliation du bail ; que le juge-commissaire, par une ordonnance du 16 juin 2017, a rejeté la requête tendant à la constatation de la résiliation du bail ;

Attendu que pour confirmer le jugement ayant rejeté le recours contre cette ordonnance, l'arrêt retient que les dispositions de l'article L. 622-14 du code de commerce ne dérogent pas à celles de l'article L. 145-41 du même code prévoyant, en cas de clause résolutoire, la délivrance préalable d'un commandement, le liquidateur pouvant solliciter des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire, tant que la résiliation du bail n'a pas été constatée par une décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée et que le fait pour le

bailleur d'opter pour la saisine du juge-commissaire, plutôt que celle du juge des référés, ne le dispense pas de la délivrance préalable du commandement visant la clause résolutoire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur, qui agissait devant le juge-commissaire pour lui demander la constatation de la résiliation de plein droit du bail, sans revendiquer le bénéfice d'une clause résolutoire, n'était pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L. 145-41 du code de commerce, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le dernier grief :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 avril 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Président : Mme Mouillard

Rapporteur : Mme Vaissette

Avocat général : M. Richard de la Tour, premier avocat général

Avocat : SCP Baraduc, Duhamel et Rameix - SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret - SCP Thouin-Palat et Boucard