

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*BAIL COMMERCIAL : ACTION EN CONSTATATION D'UNE CLAUSE RÉVOCATOIRE ET
ACTION EN FIXATION DE LA CRÉANCE DU BAILLEUR*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Revue des procédures collectives n° 5, Septembre 2009, comm. 108

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

**BAIL COMMERCIAL : ACTION EN CONSTATATION D'UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET ACTION EN
FIXATION DE LA CRÉANCE DU BAILLEUR**

Dès lors que l'action en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire n'a pas donné lieu à une décision passée en force de chose jugée avant le jugement d'ouverture, le bailleur ne peut poursuivre l'action antérieurement engagée.

Cass. com., 28 oct. 2008, n° 07-17.662 : JurisData n° 2008-045585 ; Bull. civ. 2008, IV, n° 184 ;
Gaz. Pal. 22 janv. 2009, n° 22, p. 32, note F. Kenderian

Note :

Si certaines règles applicables au bail commercial ont été modifiées par la loi du 26 juillet 2005, puis par l'ordonnance du 18 décembre 2008 venue clarifier les nouvelles dispositions légales (*Cf. Ph. Roussel Galle, Les « nouveaux » régimes des contrats en cours et du bail : Rev. proc. coll. 2009, dossier 7*), en revanche, le sort du bail en présence d'une clause résolutoire mise en œuvre avant l'ouverture de la procédure n'a connu aucun changement.

Dès lors, bien que pour la première fois la Cour de cassation fasse application en la matière des dispositions légales issues de la loi du 26 juillet 2005, la solution énoncée demeure identique à celle dont la Haute juridiction faisait application sous l'empire des dispositions antérieures à la réforme. En l'absence de décision constatant le jeu de la clause devenue définitive avant le jugement d'ouverture, la clause ne peut être tenue pour acquise et le contrat résolu. C'est ce que rappelle la chambre commerciale de la Cour de cassation dans un arrêt du 28 octobre 2008 en ces termes : « ayant relevé qu'au jour de l'ouverture du redressement judiciaire de la société, l'ordonnance de référé constatant l'acquisition de la clause résolutoire était frappée d'appel, l'arrêt retient exactement qu'à cette date, l'acquisition de la clause résolutoire, pour défaut de paiement des loyers antérieurs à l'ouverture de la procédure soumise aux dispositions de la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises, n'avait pas encore été constatée par une décision passée en force de chose jugée, de sorte que le bailleur ne peut plus poursuivre l'action antérieurement engagée, peu important à cet effet que l'ordonnance de référé soit exécutoire à titre provisoire ». La Cour de cassation rejette le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt d'appel ayant fait une application scrupuleuse de sa jurisprudence, ce qui n'est pas une position très répandue devant les

juridictions du fond, ainsi que nous l'avions constaté dans ces mêmes colonnes l'an passé (*Rev. proc. coll.* 2008, *comm.* 126, *obs.* F. Macorig-Venier).