

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



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

*CLAUSE RÉGULATOIRE : NÉCESSITÉ D'UN COMMANDEMENT DE PAYER MÊME EN
CAS DE PROCÉDURES COLLECTIVES.*

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Notariale et immobilière (JCP N) (15). p. 42

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

... 8. - *CLAUSE RÉSOLUTOIRE : NÉCESSITÉ D'UN COMMANDEMENT DE PAYER MÊME EN CAS DE PROCÉDURES COLLECTIVES.*

- « Les dispositions de l'article L. 622-14 du Code de commerce ne dérogeaient pas aux dispositions de l'article L. 145-41 du même code prévoyant, en cas de clause résolutoire, la délivrance préalable d'un commandement (...) ». Voilà en substance l'apport de l'arrêt du 28 juin 2011 (*Cass. 3e civ., 28 juin 2011, n° 10-19.331, inédit*). Il ne va pas surprendre les lecteurs de cette chronique habitués à cette importante question de la clause résolutoire source d'un contentieux abondant (V. parmi tant d'arrêts en 2010, *Cass. 3e civ., 8 déc. 2010, n° 09-16.939 : JCP G 2011, 239, note H. Kenfack ; JCP G 2011, 566, n° 13, obs. Y.-M. Serinet ; Loyers et copr. 2011, comm. 45, obs. E. Chavance ; D. 2011, p. 9, obs. Y. Rouquet ; AJDI 2011, p. 520, obs. J.-P. Blatter et p. 289, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; Administrer 2011, p. 22, note J.-D. Barbier ; RTD com. 2011, p. 316, obs. F. Kendérian ; LEDC janv. 2011, p. 3, obs. D. Gallois-Cochet*). La Cour réaffirme la nécessité d'un commandement de payer préalable, y compris lorsque le preneur est dans la tourmente des procédures collectives (sur l'ensemble de la question, *F. Kendérian, Le sort du bail commercial dans les procédures collectives : LexisNexis, 3e éd., 2011, n° 85 et s.*). L'articulation entre le droit des procédures collectives - en l'espèce l'article L. 622-14 du Code de commerce - et le droit spécial des baux commerciaux - article L. 145-41 du même code imposant un délai d'un mois après le commandement de payer demeuré infructueux pour faire produire effet à la clause résolutoire - a donc pour effet le maintien de cette exigence propre au bail commercial statutaire. Il y a donc une application cumulative des deux droits, le redressement ou la liquidation judiciaires ne créant pas des exceptions à l'article L. 145-41 du Code de commerce. Après avoir été privé de son droit de demander la résiliation du bail pour des causes antérieures au jugement d'ouverture et continuant parfois contre son gré l'exécution du bail en cours, le bailleur peut, en application de l'article L. 622-14 du Code de commerce, obtenir la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture. Il ne peut agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter de ce jugement et si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation. En plus de ces conditions, le bailleur doit respecter celles issues de l'article L. 145-41 du Code de commerce. Jusqu'à présent, la Cour de cassation ne s'était pas prononcée sur cette question. Dans tous les cas, le bailleur doit respecter le formalisme de la clause résolutoire. Bénéficiant déjà du délai de trois mois (droit des procédures collectives, *C. com., art. L. 622-14*), le preneur peut cumuler les avantages en sollicitant la suspension des effets de la clause résolutoire et des délais de paiement (droit des baux commerciaux, droit commun : *C. com., art. L. 145-41 et C. civ., art. 1244-1 et s.*). La nouvelle rédaction de l'article L. 622-14 du Code de commerce ne laisse plus de place au doute quant à

la solution adoptée par l'arrêt du 28 juin 2011.À la suite de cette décision en faveur du cumul des dispositions ci-dessus, les intérêts du locataire commercial sont donc particulièrement préservés en présence d'une clause résolutoire de plein droit, qu'il soit ou non en difficulté. La balance penche indiscutablement vers son côté. Un rééquilibr/age ne doit-il pas intervenir, du moins lorsque le locataire est en liquidation judiciaire ? La question de l'équilibr/e du contrat de bail commercial est une préoccupation constante des auteurs favorables à la prise en compte des aspects économiques. ...