

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



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

*L'ACTION EN CONSTATATION D'UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE ACQUISE AU JOUR DU
JUGEMENT D'OUVERTURE ÉCHAPPE À L'ARRÊT DES POURSUITES*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Revue des procédures collectives n° 4, Juillet 2015, comm. 103

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

L'ACTION EN CONSTATATION D'UNE CLAUSE RÉSOLUTOIRE ACQUISE AU JOUR DU JUGEMENT D'OUVERTURE ÉCHAPPE À L'ARRÊT DES POURSUITES

L'article L. 622-21 du Code commerce ne fait pas obstacle à l'action aux fins de constat de la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier par application d'une clause résolutoire de plein droit qui a produit ses effets avant le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du crédit-preneur.

Cass. com., 18 nov. 2014, n° 13-23.997, F-P+B : JurisData n° 2014-027922 ; LEDEN janv. 2015, p. 2, E. Le Corre Broly ; Defrénois 2015, p. 242, F. Vauvillé

Note :

L'application de la règle de l'arrêt des poursuites aux actions en constatation de clauses résolutoires a suscité des difficultés compte tenu, d'une part, d'une certaine proximité avec une action interdite ou suspendue par le jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, l'action en résolution d'un contrat fondée sur le défaut de paiement d'une somme d'argent (avec laquelle néanmoins l'action en constatation d'une clause résolutoire ne saurait être confondue) et, d'autre part et surtout, du régime de protection institué par la loi dans certains contrats au profit de certaines personnes (spécialement du preneur à bail commercial) pour faire échec à l'automatisme du jeu des clauses résolutoires stipulées. En matière de bail commercial, le régime de faveur dont bénéficie le preneur repose sur l'article L. 145-41 du Code de commerce dont l'alinéa 2 prévoit que « *les juges (...) peuvent, en accordant des délais suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée* ». Bon nombre de débiteurs occupant un immeuble pourtant en vertu d'un contrat autre qu'un bail commercial tentent d'obtenir l'application des mêmes solutions favorables que le preneur à bail commercial. Tel était encore le cas dans l'affaire qu'a eue à connaître la chambre commerciale dans l'arrêt du 18 novembre 2014 où le litige concernait un contrat de crédit-bail et, plus particulièrement, la question de son anéantissement ou non avant le jugement d'ouverture par le jeu d'une clause résolutoire.

Le crédit-bailleur avait obtenu une ordonnance du juge des référés constatant l'acquisition de la clause résolutoire mais également ordonné l'expulsion du crédit-preneur, condamné ce dernier au

paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés et fixé une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer. La société crédit-preneuse avait interjeté appel. C'est alors qu'elle fut placée en liquidation judiciaire. La cour d'appel rejeta la demande en constatation de la clause résolutoire et en expulsion au motif qu'au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire de cette dernière, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers de crédit-bail immobilier n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée. L'arrêt de la cour d'appel est cassé au visa de l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article L. 622-21 du Code de commerce dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 18 décembre 2008. Les hauts magistrats reprochent aux juges du fond d'avoir violé l'article L. 622-21 du Code de commerce car cette disposition « ne fait pas obstacle à l'action aux fins de constat de la résolution d'un contrat de crédit-bail immobilier par application d'une clause résolutoire de plein droit qui a produit ses effets avant le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du crédit-preneur ». Contrairement à la solution posée en matière de bail commercial, et faute de stipulation contractuelle l'exigeant, point n'est besoin ici qu'une décision devenue définitive ait constaté l'acquisition de la clause résolutoire avant le jugement d'ouverture (la solution en matière de bail commercial est parfaitement établie : *Cass. com.*, 12 juin 1990, n° 88-19.808 : *JurisData* n° 1990-001758 ; *Bull. civ.* 1990, IV, n° 172 ; *D.* 1990, *jurispr.* p. 450, *F. Derrida*. – *Cass. com.*, 30 janv. 2007, n° 05-19.045 : *JurisData* n° 2007-037197 ; *Rev. proc. coll.* 2007, p. 134, n° 3, *F. Macorig-Venier*. – *Cass. 3e civ.*, 9 janv. 2008, n° 06-21.499 : *JurisData* n° 2008-042188 ; *Rev. proc. coll.* 2008, *comm.* 128, *F. Macorig-Venier* ; *Act. proc. coll.* 2008-2, *comm.* 22, *C. Regnaut-Moutier* ; *D.* 2008, p. 29, *A. Lienhard*. – *Cass. 3e civ.*, 18 sept. 2012, n° 11-19.571, *F-D* : *JurisData* n° 2012-021151). La solution avait déjà été posée en matière de crédit-bail immobilier par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (*Cass. 3e civ.*, 11 juin 1997, n° 95-14.355 : *JurisData* n° 1997-002653 ; *Rev. proc. coll.* 1998, p. 285, *F. Macorig-Venier* ; *Bull. civ.* 1997, III, n° 139), puis énoncée clairement et fermement s'agissant du contrat de bail à construction par cette même formation (*Cass. 3e civ.*, 8 janv. 2004, n° 01-00.893, *FS-P+B* : *JurisData* n° 2004-021997 ; *Rev. proc. coll.* 2004, p. 233, *F. Macorig-Venier* ; *Act. proc. coll.* 2004-5, *comm.* 56, *J. Vallansan*). C'est au tour de la chambre commerciale et à propos d'un crédit-bail immobilier de formuler cette solution avec la même fermeté.