

COMM.

FB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 9 octobre 2019

Cassation

Mme MOUILLARD, président

Arrêt n° 796 FS-P+B+I

Pourvoi n° N 18-17.563

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société SCI des Bains, société civile immobilière, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 4 avril 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 8), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. H... L..., domicilié [...],

2°/ à M. N... S..., domicilié [...],

3°/ à la société V... I... société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [...], prise en la personne de Mme Q... V..., en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Carla,

4°/ à la société Les Nouveaux Bains du Marais, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 10 septembre 2019, où étaient présents : Mme Mouillard, président, Mme Vaissette, conseiller rapporteur, M. Rémy, conseiller doyen, Mme Vallansan, M. Remeniéras, Mmes Graff-Daudret, Bélaval, Pomonti, Fontaine, Michel-Amsellem, Fevre, MM. Riffaud, Ponsot, conseillers, M. Guerlot, Mmes Barbot, Brahic-Lambrey, M. Blanc, Mmes Kass-Danno, Lefeuvre, conseillers référendaires, M. Richard de la Tour, premier avocat général, Mme Labat, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Vaissette, conseiller, les observations de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société SCI des Bains, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. S... et de la société Les Nouveaux Bains du Marais, de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société V... I... en qualité de liquidateur de la société Carla, l'avis de M. Richard de la Tour, premier avocat général, à la suite duquel le président a demandé aux avocats s'ils souhaitaient présenter des observations complémentaires, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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 V... E... 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 ;

Condamne la société V... I... en qualité de liquidateur de la société Carla, M. S... et la société Les Nouveaux Bains du Marais aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du neuf octobre deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour la société SCI des Bains.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement déboutant la SCI des Bains de son recours contre l'ordonnance du juge-commissaire du 9 mars [en réalité du 16 juin] 2017, confirmant ainsi cette décision qui avait rejeté sa demande en résiliation du bail commercial ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, selon l'article L. 641-12 du code de commerce, la résiliation du bail des immeubles utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient lorsque le bailleur demande la résiliation judiciaire ou fait constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues aux troisièmes et cinquièmes alinéas de l'article L. 622-14 du même code ; que selon l'article L. 622-14 du code de commerce, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient lorsque que le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement ; que si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation ; que, par ailleurs, il résulte de l'article L.145-41 du code de commerce que toute clause insérée dans un bail commercial prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le juge saisi d'une demande de délais de grâce, pouvant en accordant des délais, suspendre la résiliation 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 ; qu'en l'espèce, par requête du 21 mars 2017, la SCI bailleresse a sollicité du juge-commissaire la constatation de la résiliation de plein droit du bail commercial pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture ; que les dispositions de l'article L622-14 du code de commerce ne dérogent pas aux dispositions de l'article L. 145-41 du même code prévoyant, en cas de clause résolutoire, la délivrance préalable d'un commandement, le liquidateur pouvant se prévaloir des dispositions de l'article L 145-41 susmentionné et solliciter des délais de paiement, ainsi que la suspension des effets la clause résolutoire, tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée ; qu'il s'ensuit que la résolution de plein droit du bail commercial pour défaut de paiement des loyers et charges pendant plus de trois mois après le jugement d'ouverture n'est pas acquise tant qu'il n'y a pas eu, en application de l'article L.145-41 du code de commerce, délivrance par acte d'huissier d'un commandement de payer au preneur, l'écoulement d'un délai d'un mois pendant lequel ce commandement est demeuré infructueux, et, enfin, l'écoulement des délais de grâce éventuellement octroyés au preneur ; que contrairement à ce que soutient la SCI bailleresse le fait d'opter pour la saisine du juge-commissaire plutôt que pour le juge des référés, d'une demande en constat de la résiliation du bail ne la dispense pas de la délivrance

préalable d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, et le statut des baux commerciaux s'applique quel que soit le juge saisi, en raison de son caractère d'ordre public, la résiliation de plein droit d'un contrat de bail en cours par le juge-commissaire, en application des articles L622-14 et R662-13 du code de commerce devant intervenir sans préjudice de l'article L. 145-41 du même code ; qu'alors que dans sa requête initiale, la SCI bailleresse indiquait qu'elle sollicitait la constatation de la résiliation de plein droit du bail, dans ses dernières conclusions devant la présente cour, elle indique qu'elle avait le choix de ne pas invoquer la clause résolutoire contenue dans le bail et de poursuivre non pas la constatation de la résiliation du bail, mais le prononcé de la résiliation du bail ; que dans cette hypothèse, il ne s'agit pas d'une résiliation de plein droit, mais, conformément au droit commun des baux commerciaux, d'une demande de résiliation judiciaire pour faute, l'existence dans le bail d'une clause résolutoire n'interdisant pas au bailleur d'agir par la voie de la résiliation judiciaire ; que le juge-commissaire, comme le juge des baux commerciaux, doit alors apprécier la gravité de la faute de nature à entraîner la résiliation du bail ; qu'en l'espèce, si des loyers ont été impayés postérieurement au jugement d'ouverture du 17 novembre 2016, il résulte de l'ordonnance du 16 juin 2017 que, lors de l'audience du 27 avril 2017, le liquidateur judiciaire a remis à l'avocat de la SCI bailleresse un chèque de 65.155,90 euros représentant le montant des loyers dus depuis l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, mais que ce chèque a été refusé par la SCI ; que toutefois, cette dernière a accepté le chèque de 30.737,50 euros remis par l'avocat de M. S..., dirigeant de la société Nouveaux Bains du Marais, cessionnaire, correspondant aux loyers et charges dus pour la période postérieure à la cession du fonds, soit du 8 mars 2017 au 30 avril 2017 ; que par ailleurs, le jugement déféré précise que lors de l'audience du 4 septembre 2017, la SCI des Bains a réitéré son refus de recevoir le chèque que Me V..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Carla, proposait de lui remettre ; qu'ainsi, si le locataire a commis une faute en ne payant pas avec ponctualité les loyers et charges dus postérieurement au jugement de liquidation judiciaire, il a entendu la réparer en remettant au bailleur un chèque tiré sur la Caisse des dépôts et consignations que le bailleur a refusé de prendre et d'encaisser ; que le retard mis par le liquidateur judiciaire à payer les loyers et charges ne constitue pas une faute suffisamment grave pour entraîner la résiliation du bail, d'autant qu'ainsi que l'ont relevé les premiers juges le liquidateur judiciaire a fait diligence pour céder le fonds de commerce et encaisser les fonds nécessaires au paiement des loyers et charges, afin de remettre au bailleur un chèque permettant son désintéressement total ; qu'en conséquence, c'est à juste titre qu'il n'a pas été fait droit à la demande de résiliation judiciaire du bail et d'expulsion du locataire ; que le jugement sera donc confirmé (arrêt, p. 4 à 6) ;

AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE la SCI des Bains n'apporte pas la preuve de l'autonomie de la procédure de constat en droit des procédures collectives ; que bien au contraire le liquidateur peut se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-41 et même solliciter des délais de paiement ainsi que la suspension des effets de la clause résolutoire tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision passée en force de chose jugée ; que ni la clause résolutoire du bail ni la procédure de l'article L. 641-12 3°) ne peuvent exonérer la SCI des Bains de la délivrance d'un commandement de payer ; qu'en outre, Me V... faisait diligence pour réaliser la cession du fonds de commerce et ainsi régler les loyers dus depuis le 17 novembre 2016 par la société Carla à la SCI des Bains ; que par requête du 22 février 2017, Me V... sollicitait de M. W..., juge-commissaire, l'autorisation de vendre le fonds de commerce sis [...], en ce compris le droit au bail, à M. N... S..., société Lieux d'Emotions ; qu'à l'audience du 23 février 2017, la SCI des Bains, bailleresse, était présente ; que le juge-commissaire, M. W..., a, par ordonnance du 8 mars 2017, autorisé la cession du fonds de commerce au profit de M. N... S..., et ce avant la requête en résiliation du bail en date du 21 mars 2017 ; que l'acte de cession en date du 21 avril 2017 précise que l'acquéreur, M. S..., règle par chèque le montant des loyers pour la période du 8 mars au 30 avril 2017, soit la somme de 30.637,50 €, et que « la société Selarl V... I... ès qualités de la procédure collective, règle par chèque à l'ordre de la bailleresse la somme de 65.155,90 € » ; que ce paiement a été refusé par la SCI des Bains à l'audience du 27 avril 2017 ; que lors de l'audience du 4 septembre 2017, la SCI des Bains a réitéré son refus de recevoir le chèque de 65.155,90 € que Me V... proposait de lui remettre (jugement, p. 5) ;

1°) ALORS QUE le juge-commissaire a compétence pour constater la résiliation de plein droit du bail d'immeuble dans les conditions prévues à l'article L. 641-12 du code de commerce, applicable en cas de liquidation judiciaire du preneur ; que lorsque le bailleur choisit de saisir le juge-commissaire, et non le juge des référés, d'une demande tendant à la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement des loyers postérieurement à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, sans invoquer le bénéfice de la clause résolutoire stipulée dans le bail, il n'a pas à respecter l'obligation de délivrer un commandement de payer préalable énoncée à l'article L. 145-41 du code de commerce ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 641-12 et R. 641-21 du code de commerce ;

2°) ALORS QU'EN OUTRE, après l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire contre le débiteur, le bailleur peut demander au juge-commissaire la résiliation judiciaire ou le constat la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire ; que, dans un tel cas, le bailleur n'a pas à délivrer au débiteur un commandement de payer, préalablement à sa demande tendant à l'anéantissement du bail commercial pour défaut de paiement des loyers pendant plus de trois mois après l'ouverture d'une liquidation judiciaire ; qu'en décidant néanmoins le contraire, tandis que la procédure de liquidation judiciaire obéit, en cas de défaut de paiement des loyers postérieurement à son ouverture, à un régime de résiliation de plein droit du bail dérogatoire au droit commun, le juge-commissaire étant tenu de prononcer la résiliation sur la seule constatation d'un défaut de paiement d'au moins trois mois de loyers, la cour d'appel a violé l'article L. 641-12 3°) du code de commerce ;

3°) ALORS QUE le bailleur auquel les loyers ne sont pas payés par le débiteur en liquidation judiciaire pendant plus de trois mois après l'ouverture de la procédure collective, peut demander au juge-commissaire qu'il constate la résiliation de plein droit du contrat de bail ; que le juge-commissaire, saisi d'une telle demande, doit prononcer la résiliation sur la seule constatation d'un défaut de paiement des loyers plus de trois mois après l'ouverture de la procédure collective ; qu'en décidant que, s'agissant d'une demande de résiliation judiciaire et non de constatation de la résiliation de plein droit en application de la clause résolutoire stipulée dans le bail, le juge saisi conservait la faculté d'apprécier si la gravité des manquements justifiait le prononcé de la résolution, tandis qu'il avait au contraire compétence liée dès lors qu'il constatait que les loyers n'avaient pas été payés pendant plus de trois mois après l'ouverture de la procédure collective, la cour d'appel a violé l'article L. 641-12 du code de commerce.