

# 9 janvier 2008

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 06-21.499

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2008:C300005

## Titre

- bail commercial
- résiliation
- clause résolutoire
- action en constatation de la résiliation du bail
- redressement ou liquidation judiciaire du locataire
- portée
- entreprise en difficulté
- redressement judiciaire
- période d'observation
- créanciers
- arrêt des poursuites individuelles
- voies d'exécution
- expulsion locative

## Sommaire

Les effets du commandement de payer visant la clause résolutoire sont suspendus par l'effet du jugement ouvrant la liquidation judiciaire du locataire dès lors qu'aucune décision passée en force de chose jugée constatant l'acquisition de cette clause résolutoire n'est intervenue avant ce jugement d'ouverture

## Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 145-41 du code de commerce, ensemble l'article L. 641-3 du même code ;

Attendu que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux ; que les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 5 octobre 2006), que la société civile immobilière Rouchar (la SCI) a, le 5 novembre 2002, délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire à Mme X... à laquelle elle avait consenti un bail commercial ; que, par jugement du 26 mars 2004 assorti de l'exécution provisoire, le tribunal a constaté l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 6 décembre 2002 ; que le 7 juillet 2004, pendant le cours de la procédure d'appel, la SCI a délivré à Mme X... un commandement de quitter les lieux qu'elle a repris le 23 mars 2005 ; que par jugement du 9 juin 2005, la liquidation judiciaire de Mme X... a été ordonnée ; que le liquidateur judiciaire est intervenu à l'instance d'appel ;

Attendu que pour confirmer le jugement, l'arrêt retient que le liquidateur judiciaire ne conteste ni les causes ni la régularité du commandement de payer et que c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'à la date du jugement de liquidation judiciaire de Mme X..., l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyers et de charges antérieur à ce jugement n'avait encore été constatée par aucune décision de justice passée en force de chose jugée de sorte que les effets du commandement de payer se trouvaient suspendus par l'effet du jugement ouvrant la liquidation judiciaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 octobre 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la SCI Rouchar aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Rouchar ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf janvier deux mille huit.

## Décision attaquée

- Cour d'appel de versailles

5 octobre 2006