

Actions en justice

Conditions de mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit d'un bail commercial

La mise en œuvre d'une clause résolutoire de plein droit d'un bail commercial doit résulter d'un acte extrajudiciaire.

Dans un arrêt publié au *Bulletin*, la Cour de cassation précise les conditions dans lesquelles une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial est mise en œuvre régulièrement. Au plan du formalisme, elle précise que l'acte visant la clause résolutoire doit être réalisé par huissier de justice.

En l'espèce, un bail commercial est consenti, le 9 juin 2000, le locataire procédant, le 17 juillet de la même année, à une sous-location du local concerné. Au regard d'impayés de charges et de loyers, le bailleur met en demeure le locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 4 octobre 2007 visant la clause résolutoire, de payer, dans le mois, les sommes dues. Le sous-locataire assigne le locataire le 2 juillet 2010 en indemnisation de troubles de jouissance. A titre reconventionnel, le locataire demande alors la condamnation du sous-locataire au paiement des loyers et le bailleur, appelé à l'instance, sollicite la constatation de la résiliation de plein droit du bail consenti au locataire.

La cour d'appel ayant fait droit à la demande du bailleur en résiliation du bail et du sous-bail, le locataire se pourvoit en cassation pour violation des articles L. 145-41 et L. 145-15 du code de commerce. La problématique porte sur le formalisme applicable à la mise en œuvre d'une clause résolutoire de plein droit. Les juges du fond avaient retenu qu'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception est suffisante dès lors que les conditions légales sont remplies. Aussi, la sommation de payer contenant les éléments suffisants pour interpellier le débiteur, à savoir le délai légal d'un mois dans lequel il doit payer, le décompte détaillé de la dette et l'information sur la résiliation de plein droit du bail à défaut de paiement ou de contestation dans le délai légal, les juges en ont-ils déduit que la mise en demeure visant la clause résolutoire avait pu régulièrement être réalisée par lettre recommandée.

La Cour de cassation casse l'arrêt pour violation des articles L. 145-41 et L. 145-15 du code de commerce. Elle indique de manière péremptoire que la mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire. La cour adopte ainsi une position particulièrement stricte.

◆ *Cass. 3^e civ., 21 déc. 2017, n° 16-10.583, n° 1300 P + B + I*

Béatrice Balivet,

Maître de conférences HDR, Université Jean Moulin Lyon 3

Éditions Législatives – www.elnet.fr

Article extrait du *Bulletin d'actualité des greffiers des tribunaux de commerce* n° 116, février 2018 :
www.cngtc.fr