

# Résiliation d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers



© 2022 Les Echos Publishing

Très souvent, les contrats de bail commercial comportent une clause, dite « résolutoire », qui prévoit que le bail sera résilié de plein droit (c'est-à-dire automatiquement) en cas de manquement du locataire à certaines de ses obligations, en particulier en cas de défaut de paiement du loyer.

En pratique, pour mettre en œuvre une clause résolutoire, le bailleur doit d'abord délivrer un « commandement » au locataire par acte d'huissier de justice. Ce commandement doit mentionner le délai d'un mois dont dispose le locataire pour remédier au(x) manquement(s) qui lui est(sont) reproché(s). Et si, à l'expiration de ce délai, le locataire ne s'est pas exécuté, le bailleur peut saisir le juge pour lui demander de constater la résiliation du bail.

## L'action du bailleur paralysée par la procédure de sauvegarde

Mais attention, si le locataire fait l'objet d'une mise sous sauvegarde de justice, l'action engagée précédemment par le bailleur pour demander au juge de prononcer la résiliation du bail en vertu de la clause résolutoire ne peut plus être poursuivie. C'est ce que les juges ont décidé dans une affaire

récente.

Dans cette affaire, un bailleur avait envoyé à son locataire un commandement de payer un arriéré de loyers visant la clause résolutoire prévue dans le bail commercial. Un mois plus tard, le locataire n'avait toujours pas payé ses loyers si bien que le bail commercial devait, en principe, être résilié. Or, deux ans plus tard, le locataire avait été mis sous sauvegarde de justice. Saisie du litige en la matière, la cour d'appel avait constaté que le bail avait bel et bien été résilié car la procédure de sauvegarde avait été ouverte ensuite.

Mais la Cour de cassation n'a pas été de cet avis. Pour elle, l'action engagée par le bailleur, avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, en vue de faire prononcer la résiliation du bail commercial en vertu de la clause résolutoire pour des loyers impayés dus avant l'ouverture de ladite procédure ne peut plus être poursuivie après.

**En résumé :** l'ouverture d'une procédure de sauvegarde paralyse donc la clause résolutoire dès lors qu'une décision définitive constatant la résiliation du bail n'a pas encore été prise. Il est de même en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du locataire. Lorsqu'il est victime de loyers impayés, le bailleur a donc tout intérêt à saisir rapidement la justice pour faire résilier le bail. Car si le locataire fait ensuite l'objet d'une procédure collective, ce ne sera plus possible...

[Cassation civile 3e, 13 avril 2022, n° 21-15336](#)

© 2022 Les Echos Publishing