

Résiliation du contrat de bail

Pour éviter de faire obstacle au redressement de l'entreprise, le législateur a limité ou encadré les hypothèses de résiliation du bail.

Art. L. 622-14 du Code de commerce

Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et affectés à l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

1° Au jour où le bailleur est informé de la décision de l'administrateur de ne pas continuer le bail. Dans ce cas, l'inexécution peut donner lieu à des dommages et intérêts au profit du cocontractant, dont le montant doit être déclaré au passif. Le cocontractant peut néanmoins différer la restitution des sommes versées en excédent par le débiteur en exécution du contrat jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages et intérêts ;

2° Lorsque 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.

Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation. Nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail.

1. Absence de résiliation du seul fait de l'ouverture de la procédure

Toutes les clauses du bail qui prévoient la résiliation du bail en raison de l'ouverture d'une procédure collective contre le preneur ou en raison de son état de cessation des paiements sont privées d'efficacité. Le Code prévoit que nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution du contrat ne peut résulter du seul fait de l'ouverture d'une procédure.

2. Absence de résiliation pour défaut d'exploitation des lieux loués

Le droit des procédures collectives prévoit une dérogation au droit commun : nonobstant toute clause contraire, le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail.

Par ailleurs, il a également été jugé, dans une hypothèse où le preneur a été mis en liquidation judiciaire, que si le fonds de commerce n'avait pas été exploité entre le terme fixé par le jugement du tribunal de commerce ayant prononcé la liquidation judiciaire et le mois au cours duquel la cession avait été signifiée au bailleur, ce défaut d'exploitation, qui n'avait aucun caractère irréversible, trouvait sa cause dans le déroulement de la procédure collective telle qu'organisée par le Code de commerce permettant, sous certaines conditions, la vente du fonds de commerce, incluant le droit au bail, dont l'exploitation a cessé du fait de la liquidation, que la bailleuse, régulièrement informée de la cession, n'avait formulé aucune réserve auprès du liquidateur et qu'elle n'alléguait pas avoir été privée du montant des loyers, ni n'invoquait une clause du bail s'opposant à la cession, la cour d'appel en a souverainement déduit que la non exploitation continue du fonds durant les trois dernières années précédant la date d'effet du congé avait un motif légitime (Cass. civ. 3° 10 déc. 2008, n° 07-15.241).