

Clause résolutoire d'un bail commercial : le commandement préalable doit être notifié par un acte d'huissier de justice

Mots-clés : Bail commercial – Clause résolutoire

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 145-41 et L. 145-15

Référence : Cass. 3^e civ., 21 déc. 2017, n° 16-10.583, P+B+I

Repère : Le Lamy Baux commerciaux, n° 480-15

RL>2806 La mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire.

Analyse : En l'espèce, des locaux à usage commercial avaient été donnés à bail commercial. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, visant la clause résolutoire, le bailleur avait mis en demeure le preneur de payer dans le mois des arriérés de charges et d'indexation de loyers. Le bailleur a demandé ensuite judiciairement la constatation de la résiliation de plein droit du bail.

Sa demande a été accueillie par les juges du fond au motif que le bail stipule sa résiliation de plein droit après une mise en demeure d'exécution ou un commandement de payer et qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur.

La résiliation du bail commercial par l'effet d'une clause résolutoire⁽¹⁾ intervient en principe de plein droit s'il n'est pas remédié à l'infraction dans le délai contractuellement prévu⁽²⁾, sans que le juge ait un pouvoir d'appréciation sur la gravité du manquement⁽³⁾, sauf à suspendre les effets

de cette résiliation en accordant des délais⁽⁴⁾ à la condition que le preneur le demande⁽⁵⁾.

L'article L. 145-41 du Code de commerce dispose que « toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai ».

La mise en œuvre de la clause résolutoire nécessite en conséquence la notification préalable d'un commandement, la résiliation de plein droit ne pouvant intervenir que si l'infraction a persisté plus de un mois après cette notification. Ces dispositions sont d'ordre public et une clause contraire devrait être réputée non-écrite⁽⁶⁾.

L'article L. 145-41 du Code de commerce emploie le terme « commandement », sans précision sur les modalités de sa notification.

La question s'est donc posée de savoir si ce commandement devait revêtir la forme d'un acte extrajudiciaire⁽⁷⁾.

Le commandement a pu être défini comme « l'acte d'huissier de justice précédant une saisie de caractère exécutoire qui met le débiteur en demeure d'exécuter les obligations résultant du titre en vertu duquel l'acte est signifié »⁽⁸⁾.

En dehors des voies d'exécution forcée, et à notre connaissance, la loi ne donne pas une définition aussi claire du commandement qui lierait la qualification de cet acte aux modalités de sa notification, à savoir, par acte d'huissier de justice.

À propos d'une action en résolution d'un contrat de rente viagère, ouverte au créancier par une stipulation contraire à l'article 1978 du Code civil, prévoyant la résolution de la vente un mois après un simple commandement

(1) L'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations (JO 11 févr.) a consacré légalement l'existence, en droit commun des obligations, de la clause résolutoire (C. com., art. 1224, nouveau). Le nouvel article 1225 du Code civil, issu de cette ordonnance, en précise le régime : « La clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat. La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire ».

(2) Délai de un mois en principe aux termes de l'article L. 145-41 du Code de commerce dont les dispositions sont d'ordre public (C. com., art. L. 145-15).

(3) Voir par exemple, Cass. 3^e civ., 9 nov. 2004, n° 03-11.139, AJDI 2005, p. 382, note Denizot C.

(4) C. com., art. L. 145-41.

(5) Voir par exemple, Cass. 3^e civ., 18 mai 2010, n° 09-66.848, Gaz. Pal. 14 au 17 juill. 2010, p. 40, note Brault C.-E., AJDI 2010, p. 553, RJD 2010, n° 829.

(6) C. com., art. L. 145-15 : « Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent chapitre ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 ».

(7) Le commandement est notifié en pratique par acte d'huissier de justice.

(8) Cornu G., Vocabulaire juridique, PUF-Quadrige, 10^e éd., 2014, p. 196.

de payer, la Cour de cassation avait précisé que « une lettre recommandée ne peut être assimilée à un commandement de payer »⁽⁹⁾.

La Cour d'appel de Paris⁽¹⁰⁾ avait également précisé, à propos d'un bail commercial, que le bailleur « n'est pas fondée à se prévaloir des termes de la clause résolutoire du bail en ce qu'elle permet sa mise en œuvre également un mois après une simple mise en demeure ; la disposition contractuelle est sur ce point contraire à l'article L. 145-41 qui exige un commandement et donc un acte d'huissier de justice »⁽¹¹⁾.

L'arrêt rapporté confirme, au visa des articles L. 145-15 et L. 145-41 du Code de commerce, la nécessité de recourir à un acte d'huissier de justice, sans qu'une stipulation du bail puisse déroger à cette prescription. Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt rapporté, la clause prévoyait la possibilité de mettre en œuvre la clause résolutoire un mois après une « simple mise en demeure ».

Avant la modification de l'article L. 145-15 du Code de commerce par la loi dite *Pinel*⁽¹²⁾, une clause contraire aurait été atteinte de nullité. L'action tendant à faire constater cette nullité serait *a priori* soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce⁽¹³⁾. La sanction du réputé non-écrit devrait, en principe, faire échapper à la prescription l'action qui tendrait à sanctionner l'irrégularité d'une clause résolutoire qui stipulerait la possibilité de mettre en œuvre la clause résolutoire d'un bail commercial sans notification préalable d'un commandement par acte d'huissier de justice.

Julien PRIGENT

MUTELET-PRIGENT & ASSOCIÉS
Avocats à la Cour d'appel de Paris

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« Vu les articles L. 145-41 et L. 145-15 du Code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 15 octobre 2015), que, le 9 juin 2000, la société SIGC a donné à bail commercial un local à la société Fitt qui, le 17 juillet 2000, l'a sous-loué à la société Unitours ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 4 octobre 2007, visant la clause résolutoire, la société SIGC a mis en demeure la société Fitt de payer dans le mois des arriérés de charges et d'indexation de loyers ; que, le 2 juillet 2010, la société Unitours a assigné la société Fitt en indemnisation de troubles de jouissance ; que, contestant la résiliation du bail, la société Fitt a demandé, à titre reconventionnel, la condamnation de la société Unitours au paiement de loyers ; que la société SIGC, appelée à l'instance, a demandé la constatation de la résiliation de plein droit du bail consenti à la société Fitt ;

Attendu que, pour accueillir les demandes en résiliation du bail et du sous-bail, l'arrêt relève que le bail stipule sa résiliation de plein droit après une mise en demeure d'exécution ou un commandement de payer et retient qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur ; que la sommation de payer du 4 octobre 2007 rappelle à la société locataire le délai légal d'un mois et comporte un décompte détaillé de la dette et qu'à défaut de contestation dans le délai légal, le bail principal a été résilié de plein droit, entraînant la résiliation du sous-bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors 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 d'appel a violé les textes susvisés (...).

CASS. 3^e CIV., 21 DÉC. 2017, N° 16-10.583, P+B+I

(9) Cass. 1^{re} civ., 15 juin 1994, n° 92-14.907, Bull. civ. I, n° 217, D. 1995, jur., p. 152.

(10) CA Paris, pôle 5, ch. 3, 23 oct. 2013, n° RG : 11/20070, Lamyline.

(11) La troisième chambre civile de la Cour de cassation avait admis, dans un arrêt inédit, la possibilité de faire jouer la clause résolutoire en matière de baux commerciaux par une simple lettre recommandée en vertu de l'article 1139 du Code civil qui dispose que le débiteur est « constitué en demeure, soit par une sommation ou par un acte équivalent, telle une lettre missive, lorsqu'il ressort de ses termes une interpellation suffisante » (Cass. 3^e civ., 23 mars 2002, n° 00-17.391, AJDI 2002, p. 377). Cependant, cet arrêt ne visait pas les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce. Il avait été rendu à la suite d'un pourvoi formé à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de Nouméa et la question se pose de savoir si l'article L. 145-41 du Code de commerce était applicable lorsque la décision a été rendue. Il l'est désormais (C. com., art. L. 930-1).

(12) L. n° 2014-626, 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, JO 19 juin.

(13) Voir à propos d'une clause résolutoire stipulant un délai inférieur à un mois, CA Paris, pôle 5, ch. 3, 10 févr. 2016, n° RG : 13/23690, Loyers et copr. 2016, comm. n° 148, note Brault Ph.-H.