

**ASSISTANCE JURIDIQUE**

Thème : Baux/Bail commercial
Titre : article L 622-14 du code de commerce
Etat : Publiée depuis le 25/11/2013

Question :

Le redressement judiciaire d'une société a été prononcé.
Les loyers postérieurs au jugement d'ouverture sont impayés.
Il y a deux défauts de paiement de loyers.
Je relie l'article L 622-14 du code de commerce.
Je comprends que le propriétaire ne peut agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement.
Doit-on attendre l'expiration de ce délai de 3 mois pour signifier le commandement de payer visant la clause résolutoire (3+1 mois) ou peut-on signifier dès à présent le commandement de payer et attendre l'expiration du délai de 3 mois pour délivrer l'assignation ?

Réponse :

L'art. L. 622-14 C. com. est ainsi rédigé :
"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 utilisés pour 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."

L'art. L. 641-12 3° emploie la même formulation.

Ces textes ouvrent donc la possibilité au bailleur :

- soit de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, ce qui suppose de s'adresser au président du TGI statuant en référé (nous vous précisons, même si ce n'est pas précisément le point soulevé, qu'il a été jugé que la compétence du juge commissaire, pour constater la résiliation de plein droit des baux sur le fondement de l'art. L. 622-14 C. com., n'exclut pas celle du juge des référés pour constater l'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement de l'art. L. 145-41 C. com. : Com. 10 juillet 2001 : Bull. n° 133),
- soit d'agir en résiliation (c'est-à-dire devant le TGI statuant au fond).

Si le bailleur opte pour la première hypothèse, il doit agir pour des échéances de loyer impayées postérieures au JO car, lorsque le preneur à bail commercial fait l'objet d'une procédure collective (sauvegarde, RJ, LJ), il bénéficie de l'arrêt des poursuites individuelles de l'art. L. 622-21 C. com. (L. 641-3 C. com. pour la LJ), ce qui implique l'impossibilité d'obtenir la mise en œuvre de la clause résolutoire stipulée au bail pour des loyers antérieurs au JO (art. L. 622-21 I 2° C. com.).

Le commandement de payer visant la clause résolutoire peut ainsi être délivré pour des loyers impayés postérieurs au JO dans les conditions du droit commun, c'est à dire **dès qu'une échéance de loyer n'est pas payée à terme.**

Par conséquent, il devra attendre le mois suivant l'exécution du bail postérieure au JO pour délivrer le commandement visant la clause résolutoire afin de pouvoir justifier d'une échéance impayée (soit normalement deux mois car il faut attendre un mois complet depuis l'ouverture de la procédure) . **Ce commandement produira effet un mois après sa délivrance (art. L. 145-41 C. com.).**

Cependant, **la délivrance d'un commandement de payer, le plus tôt possible, n'autorise l'assignation en constatation de la clause résolutoire que passé un délai de trois mois.**

Les textes précités imposent un délai de trois mois au bailleur pour agir en résiliation, c'est-à-dire assigner au fond ou en référé.

[Imprimer](#)[Fermer](#)