

Difficultés des entreprises

Résiliation d'un bail en cas de résolution d'un plan de redressement

La liquidation judiciaire ouverte concomitamment à la résolution d'un plan de redressement est une nouvelle procédure, empêchant la résiliation du bail pour des loyers postérieurs au jugement de redressement judiciaire, sauf si le bailleur se prévaut d'une décision constatant avec force de chose jugée cette résiliation antérieurement à la liquidation judiciaire.

Dans l'hypothèse où un locataire commercial a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ayant débouché sur un plan de redressement, qui a été résolu avec ouverture concomitante d'une procédure de liquidation judiciaire, la résiliation du bail pour non-paiement des loyers correspondant à une occupation postérieure au jugement d'ouverture du redressement devient impossible, à moins que le bailleur ait obtenu, avant l'ouverture de la liquidation judiciaire, une décision constatant, avec la force de la chose jugée, la résiliation. Ce résumé de la solution consacrée par l'arrêt commenté montre la complexité du régime de la résiliation des baux des immeubles utilisés, selon la formule légale, pour l'activité d'une entreprise soumise à une procédure collective, soit, essentiellement, les baux commerciaux (Cass. com., 12 juin 2025, n° 23-22.076, n° 316 B).

L'arrêt a été rendu dans les circonstances suivantes. La société débitrice était titulaire de deux baux commerciaux, en tant que locataire. Elle a été mise en redressement judiciaire le 23 octobre 2019. A une date qui n'est pas précisée mais qui, d'après le moyen de cassation proposé, pourrait se situer au 14 février 2020, en tout cas, selon l'arrêt, plus de 3 mois après l'ouverture du redressement judiciaire, les bailleurs ont demandé au juge-commissaire de constater la résiliation des baux pour non-paiement de loyers échus postérieurement à cette ouverture. Deux jugements ont finalement constaté la résiliation des baux. Mais la société débitrice preneuse en a interjeté appel et, au cours de cette instance d'appel, son plan de redressement a été résolu par un jugement du tribunal de commerce du 8 mars 2023 qui a, le même jour, prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire. Statuant en appel de la résiliation des baux, la cour d'appel a confirmé cette résiliation au motif qu'à la date de la requête initiale des bailleurs présentée après le délai de 3 mois précité, la société débitrice devait encore des loyers échus postérieurement à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire. Cette décision a été cassée par l'arrêt commenté, dont la motivation s'explique après le rappel préalable d'une distinction fondamentale entre les loyers dus par un locataire soumis à une procédure collective.

La distinction essentielle entre loyers et charges antérieurs et loyers et charges postérieurs à l'ouverture de la procédure collective du preneur

Si les loyers et charges en cause correspondent à une occupation par le preneur antérieure à l'ouverture de sa procédure collective, la créance qui en découle au profit du bailleur est une créance antérieure. A ce titre, le bailleur ne peut que la déclarer au passif et ne peut invoquer son non-paiement à l'appui d'une action en résiliation du bail. Le non-paiement des loyers et charges dus pour une occupation postérieure peut, au contraire, fonder une telle action. Mais elle est soumise à un régime particulier, dans un souci de protection du preneur compte tenu de l'importance qu'a pour son entreprise l'existence d'un bail. Le bailleur doit d'abord attendre l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de l'ouverture de la procédure collective avant de pouvoir agir en prononcé ou constatation de la résiliation. Ce délai, déjà évoqué, est prévu par l'article L. 622-14, 2° du code de commerce, que cite la Cour de cassation au § 14 de l'arrêt commenté.

Ce texte est écrit pour la procédure de sauvegarde, mais il est transposable à celle de redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-14, alinéa 1^{er} du même code. Et l'article L. 641-12, 3°, écrit pour la liquidation judiciaire, précise, dans le même sens, que « le bailleur peut [...] demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues [par] l'article L. 622-14 ». Toujours dans le même souci de protection du preneur, la demande de résiliation échouera s'il se met à jour de l'arriéré avant l'expiration du délai de 3 mois. Du moins, c'est ainsi que l'article L. 622-14 est rédigé, mais la jurisprudence est allée encore plus loin en admettant par un arrêt récent que le locataire commercial échappera à la résiliation du bail pour non-paiement des loyers échus après l'ouverture de la procédure collective même s'il ne les paye pas avant l'expiration du délai de 3 mois, pourvu qu'il ait régularisé sa situation au moment où le juge-commissaire se prononce sur la demande du bailleur tendant à la constatation de la résiliation du bail (Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24.177, n° 331 B).

L'arrêt confirme l'attention portée par la Cour de cassation à la protection du locataire, dans une situation particulière. On a vu que le critère essentiel posé par les textes était un critère chronologique, suivant que l'occupation donnant lieu à la créance impayée de loyers et charges est antérieure ou postérieure à l'ouverture de la procédure collective du preneur. Mais comment raisonner à ce sujet quand, après avoir été mis en redressement judiciaire et avoir obtenu un plan de redressement, le débiteur preneur voit son plan résolu et sa liquidation judiciaire prononcée ?

Le point de départ du délai de 3 mois en cas de liquidation judiciaire survenant après résolution du plan du preneur

Les bailleurs avaient, en l'espèce, respecté le délai de trois mois après le jugement ouvrant la procédure de redressement judiciaire et des loyers et charges postérieurs n'avaient pas été réglés ni à la date de présentation de la requête des bailleurs tendant à la constatation de la résiliation des baux ni davantage, semble-t-il, à celle où le juge de première instance comme d'appel devait se prononcer sur cette requête. On aurait pu penser que la résiliation était donc acquise, mais ce serait raisonner en faisant abstraction de l'ouverture de la liquidation faisant suite à la résolution du plan de redressement.

Cette liquidation constitue une nouvelle procédure collective, puisque, ainsi que le précise l'article L. 626-27, I, alinéa 5 – l'arrêt commenté vise à ce sujet l'article L. 622-27, mais c'est une erreur matérielle –, le jugement de résolution du plan met fin aux opérations et à la procédure collective en cours et celle ouverte après résolution est qualifiée par le III de l'article L. 626-27 de « nouvelle procédure ». Il en résulte que la liquidation judiciaire efface quasiment ce qui s'est produit antérieurement. Elle fait en tout cas obstacle à la poursuite de l'action en résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers et charges qui, certes, étaient postérieurs à l'ouverture de la procédure de redressement mais qui sont devenus antérieurs à celle de liquidation, la seule à prendre désormais en considération. C'est en effet l'article L. 641-12, 3°, déjà cité, qui va s'appliquer. Or il concerne le défaut de paiement de loyers et charges afférents à une occupation postérieure, non au jugement de redressement, mais à celui de liquidation. Le bailleur devra donc attendre l'écoulement du délai de 3 mois à compter de ce jugement pour pouvoir agir de nouveau. Bref, il lui faut tout recommencer sans pouvoir se prévaloir du non-paiement des loyers et charges échus entre le redressement et la liquidation, qui sont des loyers et charges antérieurs à celle-ci à déclarer au passif. La liquidation forme, en quelque sorte, un écran l'empêchant de poursuivre son action, sous une réserve sur laquelle il convient de conclure.

La réserve d'une résiliation constatée ou prononcée avec la force de chose jugée avant l'ouverture de la liquidation judiciaire du preneur

La Cour de cassation apporte une exception logique à la solution principale décrite plus haut. Si, avant l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, les bailleurs étaient parvenus à obtenir une décision constatant ou prononçant la résiliation des baux et si cette décision avait pu être revêtue de la force de chose jugée toujours avant l'ouverture de la liquidation, alors l'action des bailleurs n'aurait pu être remise en cause par cette ouverture. Mais, en l'espèce, les bailleurs ne disposaient à ce moment que de jugements du tribunal de la procédure collective constatant, sur recours contre les ordonnances du juge-commissaire, la résiliation des baux.

Ces décisions étant cependant frappées d'appel, elles ne pouvaient avoir acquis la force de chose jugée. En effet, cette force bénéficie seulement, en application de l'article 500 du code de procédure civile que vise l'arrêt, à un jugement insusceptible d'un recours suspensif d'exécution et l'appel interjeté en l'espèce est une voie de recours suspensive d'exécution. Non encore jugé à la date de la liquidation judiciaire, l'appel empêchait donc les jugements de constatation de la résiliation des baux d'acquiescer la force de chose jugée à cette date. Dès lors, la résiliation des baux ne pouvait plus intervenir sur la base des loyers et charges non payés pendant le redressement judiciaire qui avait précédé la liquidation. Elle ne pourra intervenir qu'en raison du non-paiement des loyers et charges correspondant à une occupation postérieure à celle-ci et seulement à l'expiration d'un nouveau délai de 3 mois.

➤ *Cass. com., 12 juin 2025, n° 23-22.076, n° 316 B*

Jean-Pierre Rémercy,
Doyen honoraire de la Cour de cassation