

Difficultés des entreprises

Protection du locataire en liquidation judiciaire et point de départ de l'action en résiliation du bail

Lorsqu'une liquidation judiciaire est ouverte sur résolution d'un plan, le point de départ du « délai d'attente » de 3 mois de l'action en résiliation du bail est la date du jugement prononçant la résolution du plan et ouvrant la liquidation.

Lorsque son locataire commercial est en liquidation judiciaire, le bailleur ne peut agir en résiliation du bail, pour défaut de paiement des loyers ou charges afférents à une occupation postérieure à l'ouverture de la liquidation, que 3 mois après cette ouverture. Si cette dernière est consécutive à la résolution du plan obtenu précédemment par le locataire, le délai de 3 mois court à partir du jugement qui prononce la résolution et ouvre la liquidation. Toute demande prématurée de résiliation présentée avant l'expiration du délai de 3 mois est irrecevable et aucune régularisation n'est possible. Tels sont les enseignements à retenir de l'arrêt commenté, rendu dans les circonstances suivantes (Cass. com., 18 janv. 2023, n° 21-15.576, n° 34 B).

Une SARL exerçait son activité dans des locaux donnés à bail par une SCI. La SARL preneuse à bail a été mise en redressement judiciaire par un jugement du 20 octobre 2014 et un plan de redressement a été arrêté en sa faveur le 15 juin 2016. Ce plan ayant été résolu par un jugement du 19 septembre 2019 qui a ouvert aussi la procédure de liquidation judiciaire de la SARL, la SCI bailleuse a saisi le juge-commissaire, par une requête datée du 23 octobre 2019, afin de faire constater la résiliation du bail pour non-paiement des loyers depuis la mise en liquidation. Le liquidateur s'y est opposé en objectant qu'un délai de 3 mois ne s'était pas encore écoulé entre le 19 septembre et le 23 octobre 2019. Pour échapper à l'objection, la SCI a alors soumis au juge-commissaire une demande additionnelle fondée sur le non-paiement des loyers du premier trimestre 2020. L'ensemble des demandes ayant cependant été déclaré irrecevable par un arrêt d'appel, la SCI a formé contre lui un pourvoi que la Cour de cassation a rejeté par l'arrêt commenté. Celui-ci se comprend en raison de la protection accordée au bail commercial liant un débiteur en liquidation judiciaire.

Protection du locataire en liquidation judiciaire

Cette protection accordée par la loi se justifie par le fait que le droit au bail des immeubles utilisés pour l'activité de l'entreprise constitue un bien de celle-ci, y compris lorsqu'elle a été mise en liquidation judiciaire, et sa préservation est essentielle dans la perspective de la cession du fonds de commerce du débiteur, si celui-ci n'est pas propriétaire de ses locaux d'exploitation. Sans bail, la vente du fonds, qui représente souvent un actif essentiel du débiteur, sera, en effet, quasiment vouée à l'échec.

Arbitrant entre les divers intérêts en présence, la loi limite donc le droit d'agir du bailleur en résiliation du bail pour absence de paiement par le débiteur des loyers ou charges postérieurs à la liquidation. Sans le lui interdire, elle restreint son droit d'action. Selon l'article L. 641-12, 3^o, alinéa 1^{er} du code de commerce, le bailleur ne 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 que « dans les conditions prévues aux 3^e à 5^e alinéas de l'article L. 622-14 » écrit pour la procédure de sauvegarde. Ce renvoi fait globalement au 2^o de ce dernier texte signifie que le bailleur ne peut agir en résiliation « qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement d'ouverture ». Et si, dans l'intervalle les loyers et charges sont payés, « il n'y a pas lieu à résiliation », selon la formule même du texte.

La loi institue donc un délai procédural d'attente, c'est-à-dire un délai avant l'expiration duquel un acte de procédure ne peut pas valablement être accompli. Mais la combinaison des articles L. 641-12 et L. 622-14 du code de commerce, qui conduit à fixer le point de départ du délai à la date du jugement d'ouverture, sans autre précision, débouche sur une difficulté technique, lorsque la liquidation judiciaire n'est pas prononcée immédiatement.

Point de départ du délai d'attente de 3 mois pour agir en résiliation du bail

Si la liquidation judiciaire est prononcée *ab initio*, la solution est simple, puisqu'il n'existe qu'un seul jugement d'ouverture. Mais il existe d'autres situations, beaucoup plus complexes à appréhender. Tel est déjà le cas lorsque c'est une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui a d'abord été ouverte puis convertie en une procédure de liquidation. Faut-il compter le délai de 3 mois depuis le jugement de sauvegarde ou de redressement ou seulement depuis celui de liquidation ? Dans une affaire où le jugement de redressement était daté du 27 septembre 2010 et celui de liquidation du 8 novembre suivant tandis que le bailleur avait agi en résiliation le 28 décembre 2010, soit plus de 3 mois après l'ouverture du redressement mais moins de 3 mois après celle de la liquidation, la Cour de cassation (Cass. com., 19 févr. 2013, n° 12-13.662, n° 198 P + B), a répondu très clairement que la première date devait être prise en considération. L'arrêt exprimait ainsi la solution : « le point de départ [du délai] est soit la date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire lorsque celle-ci est prononcée immédiatement, soit celle du jugement d'ouverture de sauvegarde ou de redressement judiciaire en cas de conversion de la procédure en liquidation judiciaire ».

Pour échapper à la fin de non-recevoir que lui opposait le liquidateur dans l'affaire objet du présent commentaire, la SCI bailleuse a proposé de reprendre le même raisonnement, en analysant le jugement qui ouvre la liquidation sur résolution d'un plan de sauvegarde ou de redressement comme un jugement de conversion. Mais cette analyse est inexacte. Dans cette seconde hypothèse, la liquidation ne résulte pas d'une conversion de la procédure initiale de sauvegarde ou redressement, l'adoption et l'exécution du plan dans l'intervalle faisant obstacle à cette qualification. Dans ce cas, la liquidation est une nouvelle procédure collective, comme le précise, au demeurant, l'article L. 626-27 du code de commerce. Par conséquent, en agissant, en l'espèce, le 23 octobre 2019, la SCI bailleuse avait agi trop tôt, la liquidation judiciaire n'ayant été prononcée que le 19 septembre précédent.

A titre subsidiaire, la SCI bailleuse avait développé une autre argumentation. Appuyée apparemment sur deux moyens, elle procédait, en réalité, d'une même idée, celle de la possibilité d'une régularisation, expresse ou implicite, de la demande prématurée, une fois le délai de 3 mois écoulé, ce qu'a écarté la Cour de cassation.

Impossibilité de régulariser une action en résiliation prématurée

D'un côté, la SCI bailleuse soutenait que le juge appelé à statuer sur la demande tendant à la résiliation devait apprécier le respect du délai de 3 mois à rebours, non pas à compter de sa saisine, mais au jour, forcément plus tardif, où lui-même statuait. Mais ce raisonnement ne pouvait être suivi. L'article L. 622-14 du code de commerce ne le permet pas. Il comporte expressément des mots qui interdisent toute autre interprétation, puisqu'ils se réfèrent à la date d'engagement de l'action (« [...] le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de 3 mois [...] ») et c'est à cette date, qui est celle de la saisine du juge, que doit être appréciée la recevabilité d'une demande. Le délai en cause étant un délai d'attente, le juge ne peut être saisi avant son expiration et, par conséquent, aucune saisine antérieure n'est valable. Le juge n'étant pas valablement saisi, il n'y a pas d'autre solution que de recommencer la procédure depuis le début et seulement une fois le délai acquis.

D'un autre côté, la SCI bailleuse prétendait aussi pouvoir régulariser, au moins pour partie, sa procédure de résiliation en ajoutant à sa demande initiale prématurée une demande additionnelle portant sur d'autres loyers et soutenait que cette nouvelle demande présentée oralement au juge-commissaire plus de 3 mois après le jugement de liquidation judiciaire était recevable. L'argumentation n'a pas plus convaincu la Cour de cassation, qui fait justement observer qu'en application d'un texte général de procédure (C. com., art. R. 621-21, al. 1^{er}), le juge-commissaire, compétent pour statuer sur la résiliation d'un bail commercial ou professionnel, est saisi par voie de requête, ce qui suppose l'existence d'un écrit motivé. Une demande orale ne peut s'y substituer. Le texte réserve certes la possibilité d'exceptions, mais il n'en existe pas en matière de résiliation de bail. Il en résulte, comme insiste l'arrêt commenté à plusieurs reprises, que seule une requête déposée après l'expiration du délai de 3 mois courant à compter du jugement d'ouverture peut être admise.

Jean-Pierre Rémerly
Conseiller doyen honoraire de la Cour de cassation