



Résiliation du bail commercial : l'article L 641-12 3° du code de commerce constitue une procédure dérogatoire

Par un arrêt en date du 9 octobre 2019 rendu au visa de l'article L 641-12 du code de commerce, la chambre commerciale de la cour de cassation juge que la procédure visant au constat de la « résiliation de plein droit » d'un bail commercial sur le fondement de l'article L 641-12 3° du code de commerce est une procédure spécifique, distincte de la procédure qui tend, en application de l'article L 145-41 du Code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire. Elle n'impose donc pas la délivrance préalable d'un commandement de payer visant la clause résolutoire.

On se souvient que par un arrêt inédit du 28 juin 2011, la même chambre commerciale avait jugé au contraire que les dispositions de l'article L 622-14 du

code de commerce, auquel l'article L 641-12 renvoie, ne dérogeaient pas aux dispositions de l'article L 145-41 du même code et imposaient donc la délivrance préalable d'un commandement.... Dans cette espèce, le bailleur avait saisi le juge des référés et non le juge commissaire.

Par cet arrêt, les conditions de mise en œuvre de l'article L 641-12 3° se voient donc clarifiées devant le juge commissaire.

A cet égard, il convient toutefois d'appeler l'attention des bailleurs sur le fait que le juge commissaire n'a, contrairement au juge des référés, pas le pouvoir d'ordonner l'expulsion du preneur. Il convient donc de rester vigilant sur le choix du juge...

[Cass. com., 9 oct. 2019, n° 18-17563](#)

AUTEURS



Nelson Segundo
Avocat associé
nsegundo@racine.eu



Antoine Diesbecq
Avocat associé
adiesbecq@racine.eu



Florence Régent
Avocat counsel
fregent@racine.eu



Julie Molinié
Avocat counsel
jmolinie@racine.eu