

Chronique de droit des sûretés



Nicolas Rontchevsky
Agrégré des Facultés de droit
Professeur



François Jacob
Maître de conférences
Université Robert Schuman (Strasbourg III)

II Sûretés réelles

■ **Crédit-bail immobilier. Action en résiliation. Publicité foncière (non)**

Cass. 3^e civ., 27 mai 1998, SDBO c/Sté Du bois de Bout.

L'action tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire d'un crédit-bail immobilier n'est pas soumise à la publicité foncière.

Le crédit-preneur qui n'a pas réglé les loyers dus au crédit-bailleur n'hésite pas à faire flèche de tout bois pour échapper à la mise en œuvre de la clause résolutoire qui est usuellement stipulée dans le contrat. C'est ainsi que la Cour de cassation a dû se prononcer sur le point de savoir si, comme le soutenait un crédit-preneur, la demande tendant à faire constater la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire était soumise à la publicité foncière. Un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 27 mai 1998 ⁽⁵³⁾ censure un arrêt de la cour d'appel de Paris qui avait admis cette prétention du crédit-preneur et confirme que la demande en résiliation d'un crédit-bail immobilier n'a pas à faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques au motif que «*l'article 28,4^e,c du décret du 4 janvier 1955, auquel renvoie l'article 30,5^e du même décret, ne prescrit la publicité que des demandes tendant à l'anéantissement rétroactif des actes, pour des causes qu'il énumère, et que la résiliation, mettant fin au crédit-bail uniquement pour l'avenir, n'y est pas mentionnée*» ⁽⁵⁴⁾.

Cette solution est conforme à la lettre et à l'esprit des dispositions qui gouvernent la publicité des opérations de crédit-bail immobilier. En application de l'article 10 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972, le crédit-bail immobilier est soumis aux formalités de publicité foncière prévues par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, notamment pour éviter que les créanciers du crédit-preneur croient que celui-ci bénéficie

d'un bail commercial ⁽⁵⁵⁾. Aux termes de l'article 28,1^e,b du décret du 4 janvier 1955, la publicité est obligatoire si le bail a une durée supérieure à 12 ans ; aux termes de l'article 37 du même décret, la publicité est facultative pour la promesse de vente qui est stipulée usuellement dans un contrat de crédit-bail immobilier. Selon l'article 11 du décret du 4 juillet 1972, le défaut de publicité obligatoire entraîne l'inopposabilité aux tiers dans les conditions prévues à l'article 30 du décret de 1955 ⁽⁵⁶⁾.

Si le décret de 1972 ne vise que la publicité des contrats de crédit-bail immobilier, son article 10 fait référence «*aux modalités fixées pour les contrats de même nature par les articles 28 et 37*» du décret de 1955. Or, l'article 28,4^e,c du décret de 1955 prescrit que doivent être publiées, à peine d'irrecevabilité, «*les demandes en justice tendant à obtenir, et les actes et décisions constatant la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision d'une convention ou d'une disposition à cause de mort*» ⁽⁵⁷⁾. Il s'ensuit que la demande en justice tendant à obtenir la résolution, la révocation ou l'annulation d'un crédit-bail immobilier doit être publiée au bureau des hypothèques pour en informer les tiers. Cette solution se justifie par le fait que la résolution, la révocation et l'annulation entraînent l'anéantissement rétroactif de l'acte, ce dont les tiers pourraient avoir à souffrir. En revanche, si elle aboutit, la demande en résiliation ou celle tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire mettra fin au crédit-bail uniquement pour l'avenir ⁽⁵⁸⁾ et n'est, pour cette raison, pas visée par l'article 28,4^e,c du décret de 1955 ⁽⁵⁹⁾. C'est donc très logiquement que la Cour de cassation estime que la demande en résiliation ou celle tendant à faire constater la résiliation d'un contrat de crédit-bail immobilier en application de la clause résolutoire n'est pas soumise à la publicité foncière. ■

N. R.

(53) *RJDA* 7/1998, n° 935.

(54) V. déjà en ce sens Cass. 3^e civ., 21 février 1996 : *Bull. civ.* III, n° 55 ; D. 1993, S. C., p. 391, obs. S. Piedelièvre ; *RJDA* 5/1996, n° 659.

(55) V. M. Dagot, La publicité au bureau des hypothèques des contrats de crédit-bail immobilier : *JCP* 1985, éd. N., pratique, n° 9418, p. 281 ; J.-F. Adelle et Th. Bernard, La publicité des opérations de crédit-bail immobilier : *Droit et patrimoine*, juin 1995, p. 54.

(56) Sur les autres sanctions du défaut de publicité des contrats de crédit-bail immobilier, v. J.-F. Adelle et Th. Bernard, art. préc., p. 56-58 qui envisagent notamment la responsabilité civile du crédit-bailleur.

(57) Cette irrecevabilité ne peut être soulevée d'office par le juge (v. Cass. 1^{re} civ., 7 décembre 1965 : *RTD Civ.* 1966, p. 321, obs. J.-D. Bredin) et la publicité peut être effectuée jusqu'à la clôture des débats de première instance ou d'appel (v. Cass. 1^{re} civ., 16 janvier 1967 : D. 1967, p. 186).

(58) On sait que la résiliation est le nom donné à la résolution dans les contrats successifs qui excluent la rétroactivité (v. notamment sur ce point, F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, op. cit., n° 634 ; Ch. Larroumet, *Droit civil*, T. 3, Les obligations, Le contrat, *Economica*, 3^e éd., 1996, n° 714 ; A. Bénabent, *Droit civil*, Les obligations, *Montchrestien*, 6^e éd., 1997, n° 399) ; V. par exemple, Cass. 3^e civ., 14 mai 1991 : *Bull. civ.* III, n° 135, à propos de la résiliation de plein droit d'un bail consécutive à la mise en œuvre de la clause résolutoire.

(59) V. déjà en ce sens, Cass. 1^{re} civ., 1^{er} juin 1964 : D. 1964, p. 590 ; *RTD Civ.* 1965, p. 120, obs. J.-D. Bredin, à propos des demandes fondées sur les clauses d'un bail prévoyant la résiliation sans rétroactivité.