



La suspension de la clause résolutoire en matière de bail d'habitation

publié le **13/02/2015**, vu **27656 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Une faculté est ouverte au preneur à bail lui permettant de suspendre les effets de la clause résolutoire.

Selon les termes mêmes de l'article 1741 du Code civil : « Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ».

De ce fondement légal, il apparaît que le manquement d'un preneur à bail dans le paiement de ses loyers ouvre la possibilité au bailleur de faire résilier le contrat de bail. Cette résiliation du contrat de bail peut avoir lieu soit suite à l'intervention du juge, soit suite à l'application de la clause résolutoire présente dans ledit contrat.

Il résulte de l'article 24, alinéas 1 et 3, de la loi du 6 juillet 1989 que : « toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du [loyer](#) ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du [dépôt de garantie](#) ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ; le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du Code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative ».

Les effets de la clause résolutoire sont soumis au respect préalable d'un délai de deux mois qui court à compter du commandement de payer, conformément à l'article 24, alinéa 1 et 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Dès lors le locataire dispose de ce délai imparti par la loi pour s'acquitter de la totalité de sa dette. Si la dette n'a pas été payée à la fin de ce délai, le jeu de la clause résolutoire sera réputé acquis.

Toutefois, une faculté est ouverte au preneur à bail lui permettant de suspendre les effets de la clause résolutoire. Il peut demander des délais de paiement auprès du juge du tribunal d'instance, compétent pour ce litige.

Cette faculté ne connaît aucune limite dans le temps.

Ainsi, une Cour d'appel qui a condamné un preneur à bail pour avoir sollicité une demande reconventionnelle de délais de paiement, après les deux mois suivant le commandement de payer, a vu son arrêt être censuré.

En effet, il a été jugé le 16 février 2011 par la Cour de cassation que : « alors qu'aucun délai n'est imposé au preneur pour saisir le juge d'une demande de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

La suspension de la clause résolutoire peut ainsi être obtenue par tout preneur à bail qui a obtenu

du juge des délais de paiement. Ainsi, sur le fondement de l'article 1244-1 du Code civil, alinéa 1^{er}, le juge possède la faculté de reporter, d'échelonner les sommes dues jusqu'à trois années depuis la loi « ALUR » entrée en vigueur le 26 mars 2014.

Cependant, ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Le locataire doit s'acquitter de sa dette selon les modalités et les délais fixés par le juge. Si le locataire respecte cet arrangement, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué. Dans l'hypothèse où l'arrangement n'a pas été respecté, la clause résolutoire reprendra plein effet.

Le bailleur pourra alors poursuivre la mesure d'expulsion, sans avoir besoin d'obtenir une nouvelle décision du juge.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com