Image not found or type unknown

CLAUSE RESOLUTOIRE ET BAIL D'HABITATION

publié le **04/01/2010**, vu **125469 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Les Bailleurs qui consentent des baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 2009, intègrent, dans la plupart des cas, à leur bail diverses clauses résolutoires. Les clauses résolutoires permettent d'obtenir la résiliation automatique du bail en cas d'infractions aux obligations qu'elle vise puisque les parties conviennent à l'avance que le contrat sera résilié de plein droit du seul du manquement sans que les Tribunaux puissent d'y opposer. Cependant, compte tenu des effets de la mise en œuvre des clauses résolutoires pour les locataires, notamment en cas de disproportion aux manquements, le législateur est intervenu afin d'encadre leur domaine d'intervention. La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion donne aux juges des pouvoirs accrus en matière de clause résolutoire. Il est à noter que même si les clauses résolutoires sont automatiques, leur efficacité est de plus en plus remise en cause par le juge, qui apprécie les conditions de mises en œuvre de la clause résolutoire et particulièrement le critère de la bonne foi. Nous étudierons dans un premier temps, les caractéristique de la clause résolutoire (I), afin d'envisager son régime juridique (II).

Différents motifs peuvent entrainer la résiliation du bail et qu'elle soit légale ou conventionnelle, la résiliation entraine toujours les mêmes effets, elle entraine la fin du contrat de location.

I/Les clauses résolutoires dans le Bail d'Habitation

A**/ caractéristiques et domaine d'application de la clause résolutoire**.

Ce qui caractérise la clause résolutoire, c'est son efficacité qui découle de son caractère automatique.

En effet, le contrat de bail se trouve résilié de plein droit et les juges n'ont aucun pouvoir pour apprécier la gravité des manquements du locataire.

Le juge devra constater que le jeu de la clause résolutoire a été mise en œuvre et en tire les conséquences en ordonnant les mesures qui s'imposent tel que l'expulsion des locataires.

Cependant, compte tenu des conséquences de la mise en œuvre de ces clauses qui tendent à préserver les bailleurs des agissements fautifs de leur locataires, le législateur est intervenu afin d'encadrer juridiquement le domaine d'application de ces clauses.

Leur domaine d\'application est fixé par l\'article **4, g) de la loi du 6 juillet 1989** qui n\'autorise que certaines clauses.

Ainsi, ne sont admises que les clauses sanctionnant :

- le non-paiement du loyer et des charges,

-le défaut de dépôt de garantie,

-la non-souscription d\'une assurance des risques locatifs.

Toute autre clause est réputée non écrite.

Un clause réputée non écrite n\'est pas nulle, mais doit seulement faire l\'objet d\'un retranchement, le reste du contrat subsiste.

De même, la loi réputant non écrite toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du bail d\'habitation en cas d\'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que ceux énumérés précédemment, il en résulte que le commandement visant la clause résolutoire doit être annulé en tant qu\'il est notifié pour une infraction à la clause du bail interdisant la sous-location des lieux loués *(CA Paris, 6e ch. A, 31 mars 1987, Bureau d\'aide sociale de Montfort-l\'Amaury c/ Ayser)*.

La jurisprudence a admis qu'il n'était pas possible faire jouer la clause résolutoire pour défaut de règlement des frais d'exécution, ni de la clause pénale.

Le locataire doit donc être extrêmement vigilant et s'assurer que son bailleur a d'une part, fait preuve de bonne foi dans la mise en œuvre de la clause résolutoire et vérifier le manquement visé par la clause résolutoire fait partie des cas limitatifs énumérés ci-dessus.

Il arrive parfois que certains bailleurs tentent de faire jouer la clause résolutoire insérée au bail pour trouble de jouissance, or ce type de clause n'est pas valable et devra dons être retrancher du contrat de bail.

Pour autant, si le domaine d'application de la clause résolutoire figurant dans le bail d'habitation a été strictement encadrée, il est toujours permis au bailleur de se prévaloir des infractions précitées par le biais d\'une action en résolution judiciaire, mais le juge retrouve alors un pouvoir d\'appréciation pour admettre ou refuser la résiliation.

Cela étant, le bailleur dispose de la possibilité d\'intenter une action judiciaire pour faire constater les manquements et/ ou infractions du locataire au bail, dans ce cas, le juge dispose d\'une totale liberté d\'appréciation.

B/ régime juridique des clauses résolutoires

- Le régime juridique des clauses résolutoires est prévu par l\'article 24 de la loi du 6 juillet 1989

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

indique que ::

- la clause résolutoire est subordonnée à l\'accomplissement d\'une formalité : le commandement de payer ;
- la clause résolutoire ne produira effet que si le locataire ne s\'acquitte pas de ce dont il est redevable dans les deux mois suivant ce commandement et sous réserve que des délais de paiement ne lui aient pas été octroyés par le juge.

Tout d'abord, il convient de rappeler que la clause résolutoire n'est pas implicite et qu'elle doit expressément figurer dans le bail.

En premier lieu, le commandement de payer devra être notifié par acte d'Huissier au locataire afin que celui-ci soit informé de l'intention du bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire..

Celui-ci devra reproduire un certain nombre de textes, notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, en indiquant son adresse.

Ces diverses exigences légales relatives au contenu du commandement sont prescrites à peine de nullité. Un commandement de payer ne pourra produire d\'effet dès lors qu\'il ne comporte ni la reproduction de l\'article 24, ni celle de la clause résolutoire *(CA Amiens, 1re ch., 10 avr. 2003).*

Le commandement valant mise en demeure, fait courir les intérêts moratoires. Ces intérêts moratoires ne sont dus par le locataire que sur les loyers exigibles au jour du commandement.

Si le débiteur ne règle pas ou ne règle qu\'en partie ce qui est dû, la clause de résiliation produira effet à moins que des délais ne soient accordés par le juge.

La loi du 29 juillet 1998 a supprimé le délai de deux mois que le locataire devait jusque là respecter pour obtenir des délais de paiement. Le preneur pourra donc saisir le juge à tout moment, notamment lors de l\'audience aux fins du constat de la clause et même plus tard, aussi longtemps qu\'aucune décision définitive ne sera intervenue. Même s\'il n\'en fait pas la demande, le juge pourra lui accorder d\'office de tels délais, comme le précise le nouvel article 24.

Sous réserve d\'obtenir des délais, la clause résolutoire assure une efficacité au bailleur qui entend se protéger des manquements de son locataire, qui n\'aurait pas remédier dans les délais légaux aux causes du commandement de payer.

Je suis à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

LE 4 janvier 2009

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés