Image not found or type unknown

Le commandement de payer visant la clause résolutoire et les recours

publié le **03/06/2014**, vu **104629 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La clause résolutoire est une clause contractuelle prévoyant la résolution de plein droit du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties. Dans l'hypothèse d'un contrat de bail, la clause résolutoire peut stipuler qu'en cas de manquement au paiement du loyer par le locataire, le bail sera résilié de plein droit (ce faisant, le locataire perdra son titre d'occupation et sera sujet à expulsion et pénalités diverses).

La clause résolutoire est une clause contractuelle prévoyant la résolution de plein droit du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties.

Dans l'hypothèse d'un contrat de bail, la clause résolutoire peut stipuler qu'en cas de manquement au paiement du loyer par le locataire, le bail sera résilié de plein droit (ce faisant, le locataire perdra son titre d'occupation et sera sujet à expulsion et pénalités diverses).

Afin que cette clause résolutoire produise tout son effet, le bailleur se doit de signifier au locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire. Ce commandement de payer est un acte d'huissier qui doit revêtir des mentions et des formes spécifiques à peine de nullité. Ce commandement ouvre un délai d'un mois conféré au locataire pour s'acquitter de sa dette (le paiement du loyer échu). A défaut de paiement dans le délai d'un mois, le locataire est déchu de son droit d'occupation.

Ce caractère unilatéral et automatique de la déchéance du droit fait-il obstacle à la contestation par le locataire du commandement de payer ?

Tout d'abord, le commandement de payer, pour être valable, doit respecter une certaine forme. A défaut, le commandement est nul et ne produit aucun effet.

I/ La forme du commandement

Le commandement de payer visant la clause résolutoire doit répondre aux exigences de forme imposées par la loi du 6 juillet 1989. A défaut, il encourt la nullité.

- Le commandement doit reproduire les mentions des alinéas 1er à 5 de l’article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

- Le commandement doit reproduire le premier alinéa de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement.

Le locataire devra être informé de sa faculté de pouvoir saisir le fonds de solidarité pour le logement (l’adresse précise doit être mentionnée dans l’acte).

Tout acte d’huissier doit respecter les règles imposées par le Code de Procédure Civile :
il doit être délivré à la requête du réel propriétaire
Les mentions du nom, prénom, date de naissance, lieu de naissance, profession et domicile exacte du bailleur doivent être indiquées.

La clause résolutoire stipulée dans le contrat de location doit être jointe au commandement
Le commandement doit mentionner le décompte des sommes dues par le locataire.
Un commandement délivré pour un montant supérieur n'est pas nul, il reste valable pour la partie non contestable de la dette.

Le respect de la loi du 6 juillet 1989 est une condition décisive. Mais il convient d’être vigilant sur les contrats régis par d’autres lois (qui obéissent donc à d'autres types de formalité).

II/ La signification du commandement

Le commandement de payer visant la clause résolutoire doit être signifié uniquement par acte d’huissier. La stipulation du bail qui prévoirait une autre forme de signification est réputée non-écrite, inefficace (CA COLMAR, 15 septembre 1983, Ann. Loyers 1984, p 261).

Le commandement doit être signifié à personne. En cas d'impossibilité, il peut être signifié à domicile ou à l’étude. L'huissier de justice doit justifier de toutes les diligences requises pour effectuer la signification à personne.
Le commandement doit être signifié par un huissier compétent territorialement.

III/ Les délais et les recours

A/ Le délai de paiement de la dette

Le locataire dispose d'un délai de deux mois à compter de la signification du commandement pour s'acquitter de la dette.

A défaut, le bailleur peut assigner son locataire. Dans ce cas, la résolution du bail est acquise de plein droit; le juge saisi ne pourra que constater l’acquisition de la clause résolutoire.

B/ L'opposition au commandement de payer

Elle peut être formée devant le tribunal d'instance dans un délai d'un mois à compter de la signification du commandement.

Elle vise la suspension de l'effet résolutoire et les délais accordés au locataire

Depuis la loi du 29 juillet 1998, le juge peut octroyer au locataire des délais, même d’office, dans les conditions de l’article 1244-1 alinéa 1er et 1244-2 du code civil. Ils ne peuvent être supérieurs à deux ans.

Avant toute assignation, le locataire peut demander de tels délais de grâce. Il peut également demander des délais de paiement au bailleur par le biais de l'huissier qui opère la signification. En cas de refus du bailleur, le locataire peut saisir le juge d'instance afin de demander des délais sur le fondement de l'article 1244-1 du Code civil.
Le locataire peut également saisir le juge d'instance en vue de contester la quantum de la dette.
La charge de la preuve de la créance incombe alors au bailleur.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

C'est l'article L. 145-41, alinéa 2, du Code de commerce qui fonde le pouvoir du juge pour accorder au débiteur des délais en suspendant les effets de la clause résolutoire.

L'article 145-41 alinéa 2 du Code de commerce dispose que :

"Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée (....)".

La demande est faite devant le tribunal, tant que la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. Cette demande doit être formulée dans le délai d'un mois à compter de la signification du commandement.

Si le locataire est attrait par le bailleur devant un tribunal en vue d'une constatation de la clause résolutoire, il peut directement solliciter des délais à ce tribunal saisi au fond.

Les délais ne sont pas de droit, et ne peuvent être prononcés d'office par le tribunal. La demande de délais doit être présentée par le locataire, à son initiative.

Le locataire peut toujours demander des délais de règlement et la suspension des effets de la clause résolutoire à l'expiration du délai d'un mois, ou dans l'hypothèse d'une ordonnance de référé constatant la résiliation du bail (tant que cette décision n'est pas irrévocable).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés