



La mise en oeuvre de la clause résolutoire de plein droit dans un bail commercial

Jurisprudence publié le **02/11/2009**, vu **3856 fois**, Auteur : [Cabinet JURIS- e-CONSEILS](#)

Il résulte de l'arrêt de Cassation, de la troisième chambre civile du 14 Octobre 2009 n° 08-14.926 (Scté Star Taxis c/ Milliet) **que la délivrance d'un commandement n'est requise, en ce qui concerne la mise en oeuvre de la clause résolutoire de plein droit, que si la résiliation du bail commercial concerne un manquement à une obligation contractuelle.**

Aux termes de l'article L 145-41 du Code du Commerce, toute clause d'un bail commercial prévoyant la résiliation de plein droit du bail ne peut produire effet qu'un mois après un *commandement* demeuré infructueux .

En l'espèce, un bail prévoyait que « si les locaux loués viennent à être détruits en partie par cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur, la présente location sera obligatoirement résiliée de plein droit et sans aucune indemnité (...), le preneur renonçant expressément à se maintenir dans les lieux loués moyennant une diminution du loyer ». Les locaux ayant été en grande partie détruits par un *incendie*, le locataire reprochait à une cour d'appel d'avoir constaté la résiliation du bail par application de la clause alors que le bailleur n'avait pas délivré le commandement préalable.

Argument rejeté par la Cour de cassation : l'article L 145-41 concerne exclusivement la résiliation du bail pour *manquement à une obligation contractuelle*. En l'espèce, aucune violation des dispositions du bail n'était reprochée au locataire, si bien qu'il n'y avait pas lieu à délivrance d'un commandement.

Reste la question de la validité d'une telle clause. En effet, elle prive le locataire de la possibilité de poursuivre le bail en cas de destruction partielle des lieux loués. Ce faisant, elle porte atteinte au statut et viole l'article L 145-15 du Code de commerce qui interdit les clauses ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement.