



L'importance de la rédaction d'une clause résolutoire insérée à un bail commercial

publié le 15/12/2016, vu 2322 fois, Auteur : [Jonathan Adwokat](#)

La clause résolutoire permet à un bailleur d'obtenir la résiliation du bail dans le cas où son locataire manque à ses obligations contractuelles. Cette clause doit être rédigée de manière à englober le plus de motifs de résiliation possibles, sous peine de ne pas pouvoir être mise en oeuvre dans certains cas.

Selon l'article L. 145-41 du Code de commerce, *"toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai"*.

Cette clause est dénommée "clause résolutoire".

Elle permet au bailleur d'obtenir la résiliation du bail un mois après la délivrance d'un commandement adressé à son preneur, précisant quelle infraction il lui est reproché.

Ainsi, la clause résolutoire ne permet pas simplement d'obtenir la résiliation du bail en raison du non-paiement des loyers par le preneur.

Elle permet également d'obtenir cette résiliation lorsque, par exemple, le preneur ne respecte pas le règlement de copropriété ou n'exploite pas réellement le local commercial qui lui a été donné à bail.

Toutefois, pour que la résiliation du bail soit prononcée pour des motifs autres que celui du non-paiement des loyers, encore faut-il que la clause résolutoire stipule clairement que le bail pourra être résilié de plein droit pour ces motifs.

La jurisprudence a notamment déjà jugé que l'inexploitation du fonds ne peut être sanctionnée sur le fondement de la clause résolutoire dont l'application est restreinte au non-paiement des loyers (*CA Douai, 3e ch., 27 févr. 2003, n° 01/05250*).

Il est donc primordial d'être très vigilant quant à la rédaction de la clause résolutoire car un bailleur pourrait être empêché d'obtenir la résiliation du bail si l'infraction qu'il reproche à son preneur n'est pas mentionnée dans la clause.

Le bailleur sera alors contraint de solliciter la résiliation judiciaire de son bail et ainsi d'engager une procédure longue et fastidieuse devant les tribunaux.

Je vous propose ainsi un exemple de clause résolutoire qui permet d'englober l'ensemble des infractions qu'un bailleur pourrait reprocher à son preneur:

"A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, indemnité d'occupation, ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou de complément de dépôt de garantie ou encore d'inexécution d'une seule des charges conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire."

Je me tiens évidemment à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous pourriez avoir besoin ou pour tout conseil sur la rédaction de votre bail commercial.