



# La mauvaise foi du bailleur restreint l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial

publié le 17/05/2016, vu 7385 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

## La violation d'une obligation prévue dans le bail suffit-elle à établir l'acquisition d'une clause résolutoire ?

Quand le bailleur émet un commandement qui vise la violation d'une obligation expressément prévue dans le bail, et que le preneur n'y procède pas dans un délai d'un mois, la résiliation dudit bail intervient de plein droit.

Et le commandement doit, sous peine de nullité, mentionner ce délai.

Cependant l'exercice de ces prérogatives par le bailleur est limité, car il appartient au juge de vérifier si les conditions visées à l'article L. 145-41 du code de commerce et l'article 1134, alinéa 3, du code civil relatif à la bonne foi, sont respectées.

**Ainsi, la cour de cassation a tout récemment établi comme non acquise la clause résolutoire émise par le bailleur, car celui – ci était de mauvaise foi (Troisième chambre civile de la cour de cassation, 11 février 2016, N° 14-25.323).**

En l'espèce, un propriétaire a donné à bail à la société Maharabat des locaux commerciaux à destination de vente au public de produits alimentaires.

Le 20 mai 2010, le bailleur a délivré au preneur un commandement, qui vise la clause résolutoire du bail, de garnir les lieux loués et d'exploiter effectivement le fonds de commerce.

La société locataire a assigné le bailleur en opposition à ce commandement.

La cour d'appel n'a pas fait droit à la demande du propriétaire, qui vise à obtenir la résiliation de plein droit du bail par acquisition de la clause résolutoire mise en œuvre par le commandement qu'il a délivré.

Le bailleur forme un pourvoi en cassation en s'appuyant sur les raisons suivantes :

- Toute clause insérée dans le bail qui prévoit la résiliation de plein droit produit effet un mois après un commandement de payer rester infructueux ;
- La cour d'appel n'a pas recherché si les éléments invoqués à la clause du bailleur étaient de nature à prouver la persistance des infractions visées par le commandement.

Concrètement, le bailleur estime que la cour d'appel n'a pas constaté la persistance des infractions visées, car non seulement la société locataire n'avait pas exécuté une décision antérieure l'ayant condamnée à verser une certaine somme d'argent au titre des loyers dus.

Mais aussi, les bilans et comptes de résultats de la société et l'état de ses stocks ou de ses achats suffisaient à faire la preuve de la persistance injustifiée des infractions reprochées.

Tout comme la cour d'appel, la cour de cassation rejette la demande du bailleur, car :

- Le bailleur n'avait pas fait constater par huissier que le défaut de garnissage et l'absence d'exploitation du fonds de commerce visés au commandement avaient perduré, passé le délai d'un mois ;

- A bon droit, la cour d'appel a relevé qu'en dépit d'une exploitation rendue difficile du fait de nombreux débordements, des sanitaires situés au sous – sol, résultant de la non-conformité de cette installation, divers articles se trouvaient dans la boutique et que les bilans et les comptes de résultats de la société et l'état de ses stocks et de ses achats, ne suffisaient pas à démontrer la persistance des infractions ;

- La cour d'appel n'était pas tenue d'effectuer les recherches visées par les deuxièmes et troisièmes branches, ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation.

La portée de cet arrêt est qu'une clause résolutoire n'est pas acquise par l'existence d'une simple infraction.

En effet, une sommation est nécessaire, l'infraction doit avoir duré un certain temps et doit avoir été constatée par voie d'huissier de justice.

Ainsi, lorsque les conditions de l'article L. 145-41 du code de commerce sont réunies, le locataire menacé par une clause résolutoire stipulée au sein du contrat de bail, pourra se munir de l'article 1134, alinéa 3, du code civil, pour organiser sa défense.

Toutefois, le juge ne peut en aucun cas relever d'office le moyen tiré de la mauvaise foi du propriétaire.

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

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
[abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)