Image not found or type unknown

CLAUSE RESOLUTOIRE: UNE RESILIATION ECRITE ET AUTOMATIQUE EN CAS DE FAUTE DU LOCATAIRE

publié le **18/02/2013**, vu **35734 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Ce type de clause est fréquemment envisagée pour aménager une rupture contractuelle . Son domaine de prédilection se retrouve dans le bail de location en cas non-paiement du loyer . On pourrait la qualifier de clause de résiliation automatique du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties.sauf pour le juge à différer son exécution par l'octroi de délais de paiement...

Ce type de clause est fréquemment envisagée pour aménager une rupture contractuelle .

Son domaine de prédilection se retrouve dans le bail de location en cas non-paiement du loyer .

On pourrait la qualifier de clause de résiliation automatique du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties.

I-Comment se présente t-elle et quel intérêt ?

A) Pour quels motifs locatifs ?

Le non-paiement du loyer ou des charges.

Le défaut d'assurance du locataire (Un mois, à compter du commandement d'huissier,)

les troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée le non-versement du dépôt de garantie. Une clause du contrat de location qui prévoirait la résiliation de plein droit du contrat pour un motif non prévu par la loi serait nulle.

B) Exemple de clause

Cass. 1ère Civ,12 juin 2012, *pourvoi N°11-17380 r*appelle que l'application de la clause résolutoire, suppose de respecter un formalisme. (pour un contrat de vente ou un bail)**..**

Modèle type

"À défaut du paiement du loyer ou des charges dûment justifiées, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie, le présent contrat sera résilié de plein droit deux mois après commandement de payer demeuré infructueux.

Le locataire pourra saisir le juge des référés avant l'expiration du délai de deux mois pour obtenir la suspension du jeu de la clause résolutoire, si la situation économique de chaque partie le justifie.

À défaut pour le locataire de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur, le

présent contrat sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le contrat pourra être résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée."

L'article 4 g) de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 répute non écrite (donc comme écartée du bail sans le remettre en cause) toute clause :

g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;

C) Intérêt : un automatisme

Une fois acquise au bailleur , le locataire devra quitter les lieux.

A défaut, le propriétaire devra préalablement à l'expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués qui fait obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

II- Mise en œuvre

A) L'article 24 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989modifié par LOI n°2010-1609 du 22 décembre 2010 - art. 4 dispose

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents. Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement dont l'adresse est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire.A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Elles sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat incombant au bailleur. »

B) Que retenir ?

1°- Le commandement est un acte d'huissier qui fera courir les intérêts moratoires. sur les loyers exigibles au jour du commandement.

2° L'intégralité des loyers est envisagée pour éviter la mise en jeu de la clause , à défaut de quoi le bail sera résilié de plein droit sans pouvoir d' appréciation de la gravité des manquements du locataire par le juge d'instance qui pourra prononcer l'expulsion

3° Le locataire peut à tout moment demander des délais de paiement (même au-delà du délai de la clause)

4°-Le juge peut accorder d'office des délais de paiement .

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocat au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés